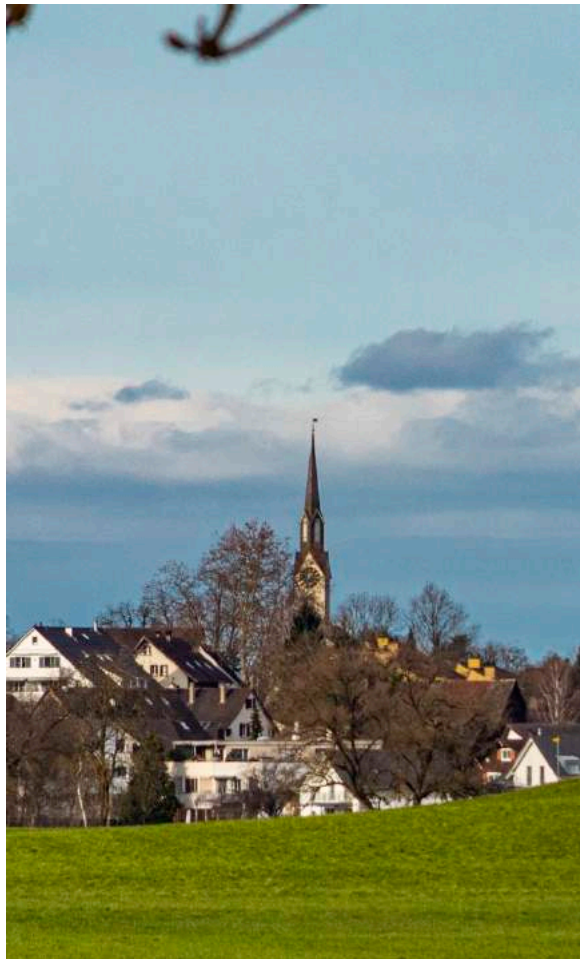


Revision Ortsplanung (REK, Richt- und Nutzungsplanung)

NUTZUNGSPLANUNG



Informationsveranstaltung vom 26. Oktober 2022

TRAKTANDEN

1. Ziele und Planungsprozess
2. Rahmenbedingungen
3. Vorstellung der Inhalte der Nutzungsplanung
4. Fragerunde
5. Mitwirkung und Ausblick



ZIELE UND PLANUNGSPROZESS

ZIELE

Erläuterung Nutzungsplanung: BZO und Zonenplan

The image shows a hand pointing to a zoning plan map of Obfelden. The map is titled 'ZONENPLAN REVIDIERT' and includes a legend with various colored zones. A second hand is holding a wooden cone, and a large question mark is drawn on the right side of the map. An inset shows the title page of the 'BAU- UND ZONENORDNUNG' with the following text:

GEMEINDE OBFELDEN
Kanton Luzern

Teilrevision Nutzungsplanung Obfelden
BAU- UND ZONENORDNUNG
Synoptische Darstellung - Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Festlegung durch die Gemeindeversammlung am 15.06.2022
Vorprüfung durch die Gemeindeversammlung am 15.06.2022

Der Präsident: [Name] BSK/AG

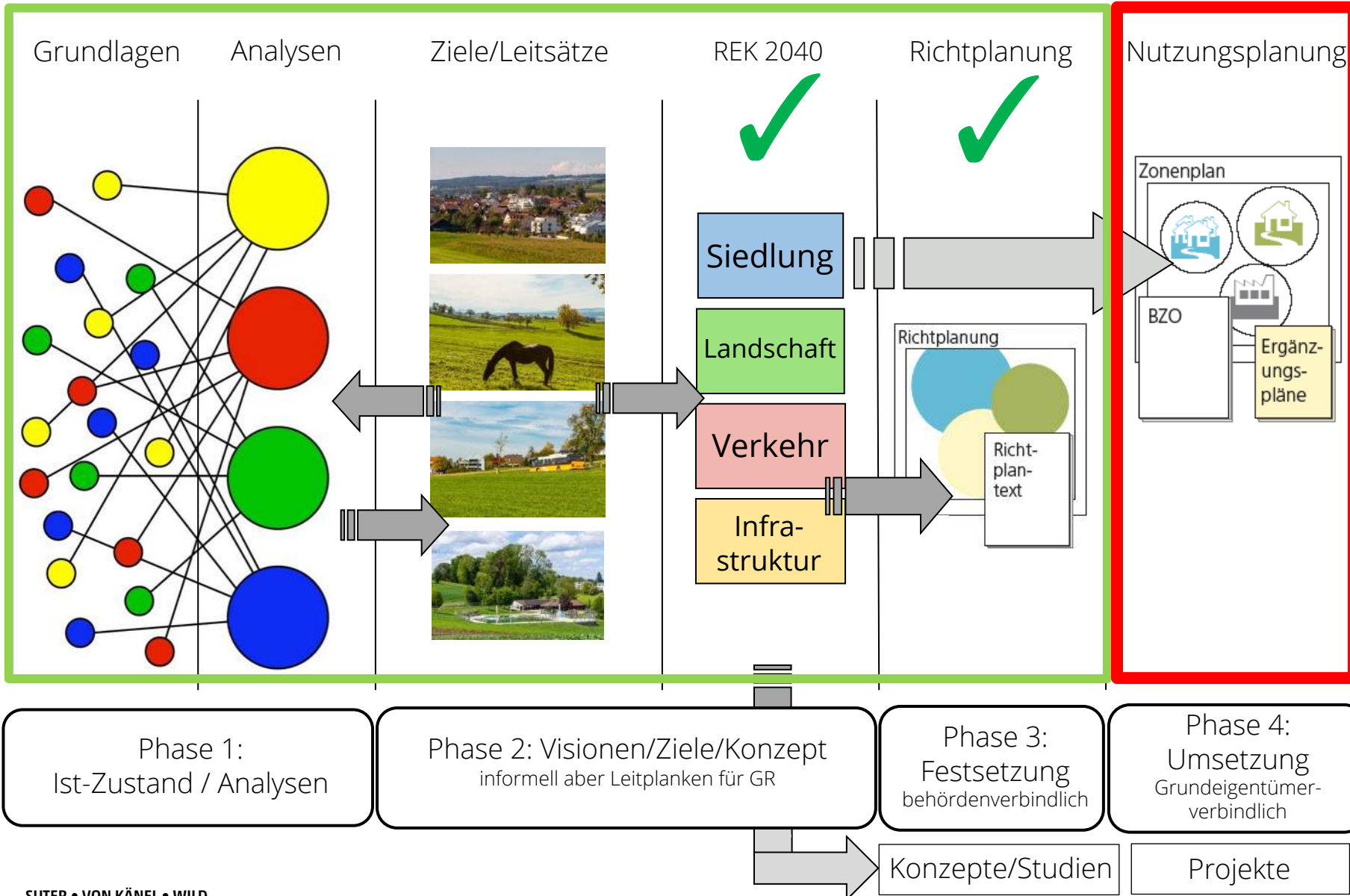
Genehmigt durch die Baukommission am 15.06.2022
Für die Baukommission: [Name]

9106 - 23.02.07

SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG
Friedenstrasse 35, 5400 Olten
Tel. +41 78 316 66 00

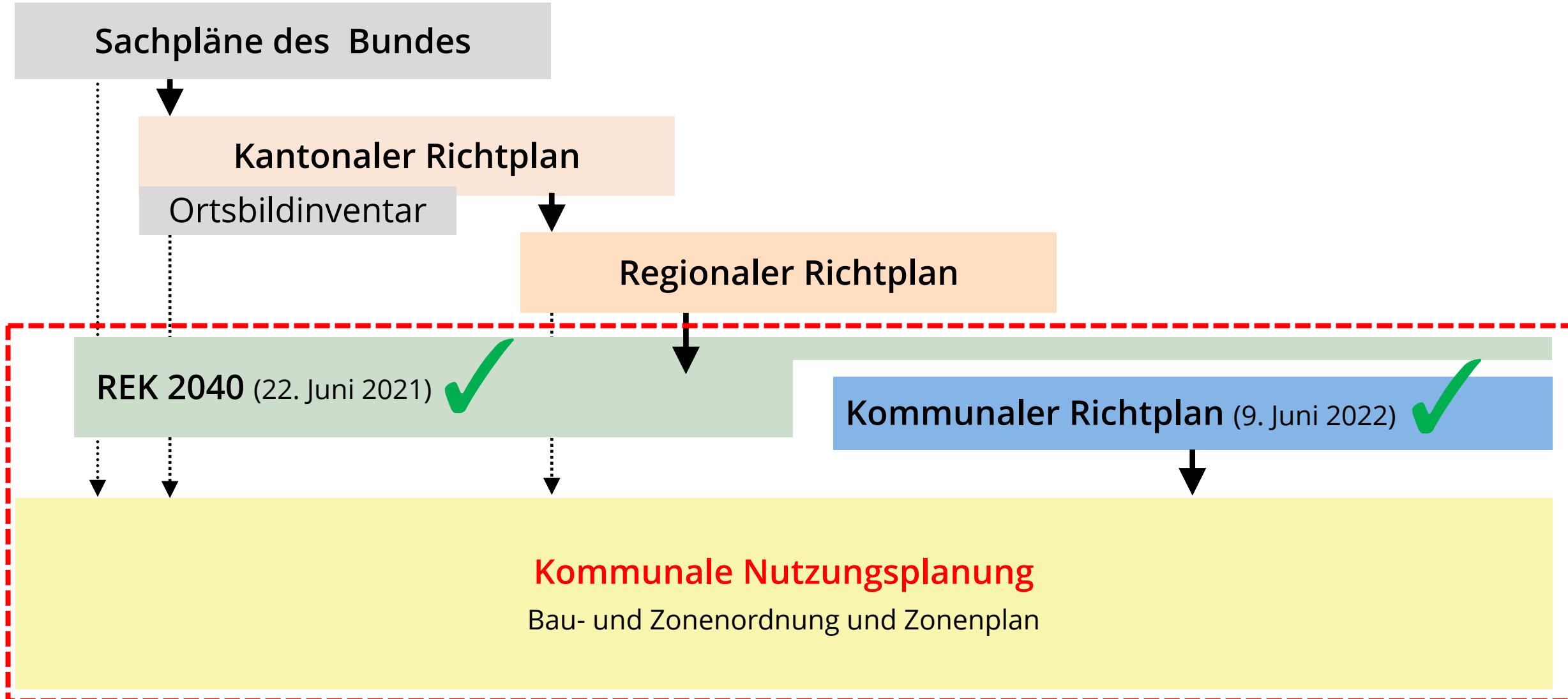
Fragen und Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten

PLANUNGSPROZESS

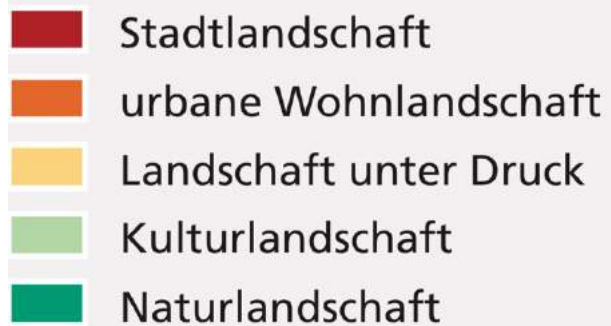


RAHMENBEDINGUNGEN

PLANUNGSSYSTEM



ROK ZH



80% des Wachstums in den Handlungsräumen **Stadtlandschaften, Urbane Wohnlandschaften**

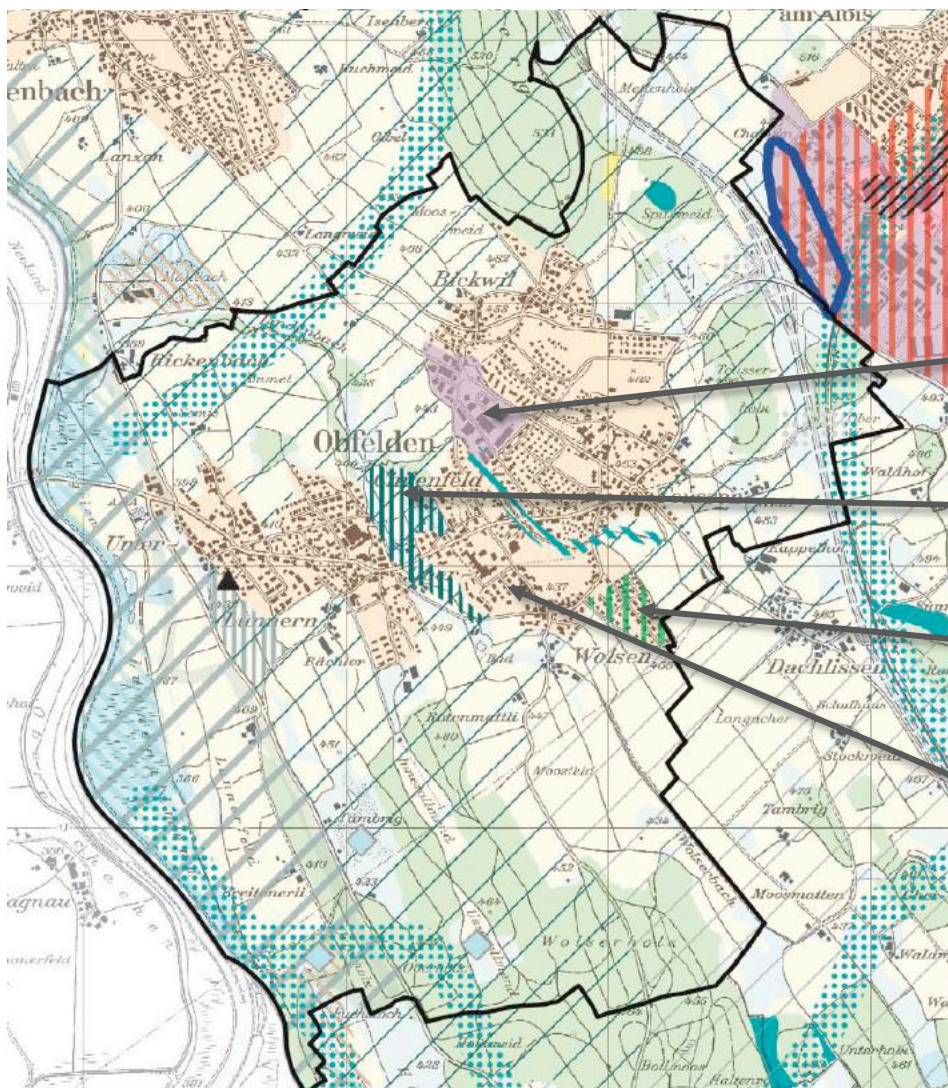
20% des Wachstums in den Handlungsräumen **Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft, Naturlandschaft**

Landschaft unter Druck – Stabilisieren und Aufwerten:

- Potenziale innerhalb Bauzonen im Einzugsbereich des ÖV's aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen, koordinieren und planen

ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Kantonaler und regionaler Richtplan



Arbeitsplatzgebiet

Freihaltegebiet

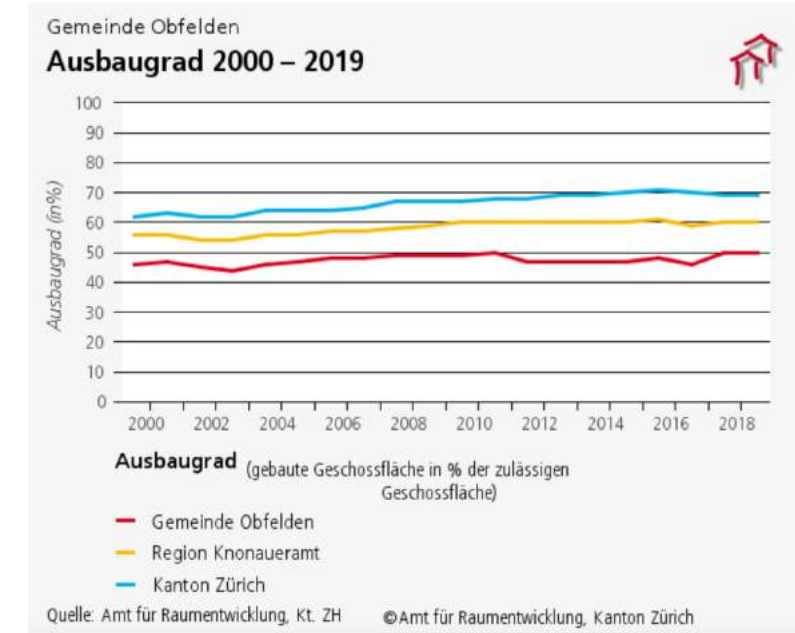
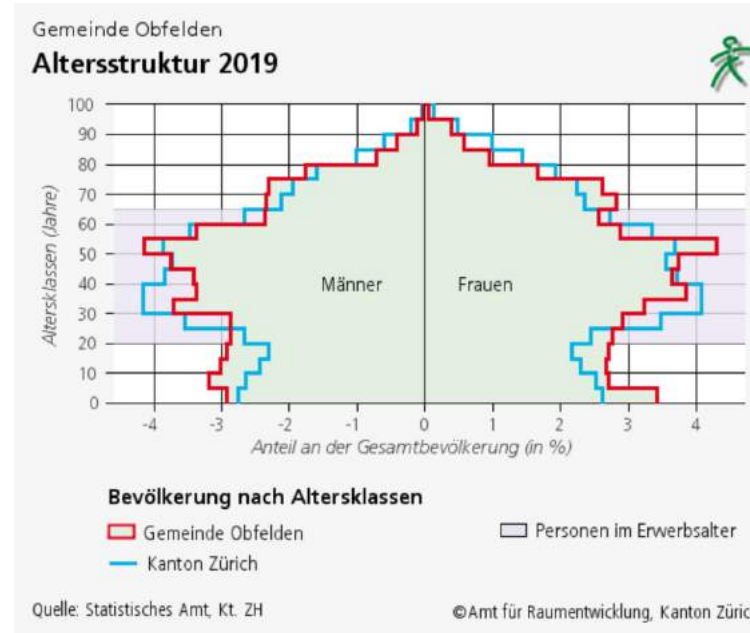
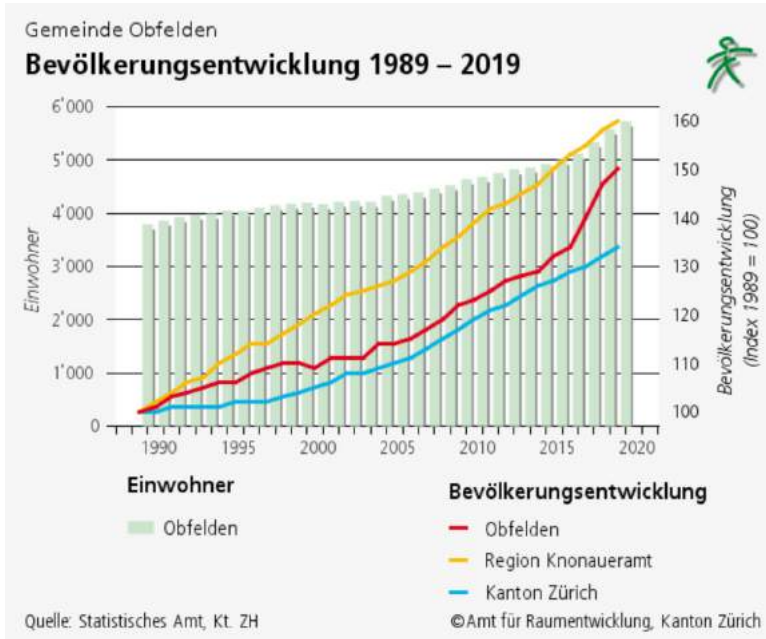
Niedrige bauliche Dichte

Siedlungsgebiet

Gebiet mit niedriger baulicher Dichte – Fleug/Wolsen

- Die Zonenvorschriften sollen sich in der Regel *am Bestand orientieren*.
- Bei Bedarf können die *Dichtevorgaben von § 49a PBG* unterschritten werden.
- Eine *dichtere Überbauung* ist möglich, wenn sich diese *harmonisch* in das Orts- und Landschaftsbild *einfügt* und die vorhandenen Qualitäten nicht beeinträchtigt.

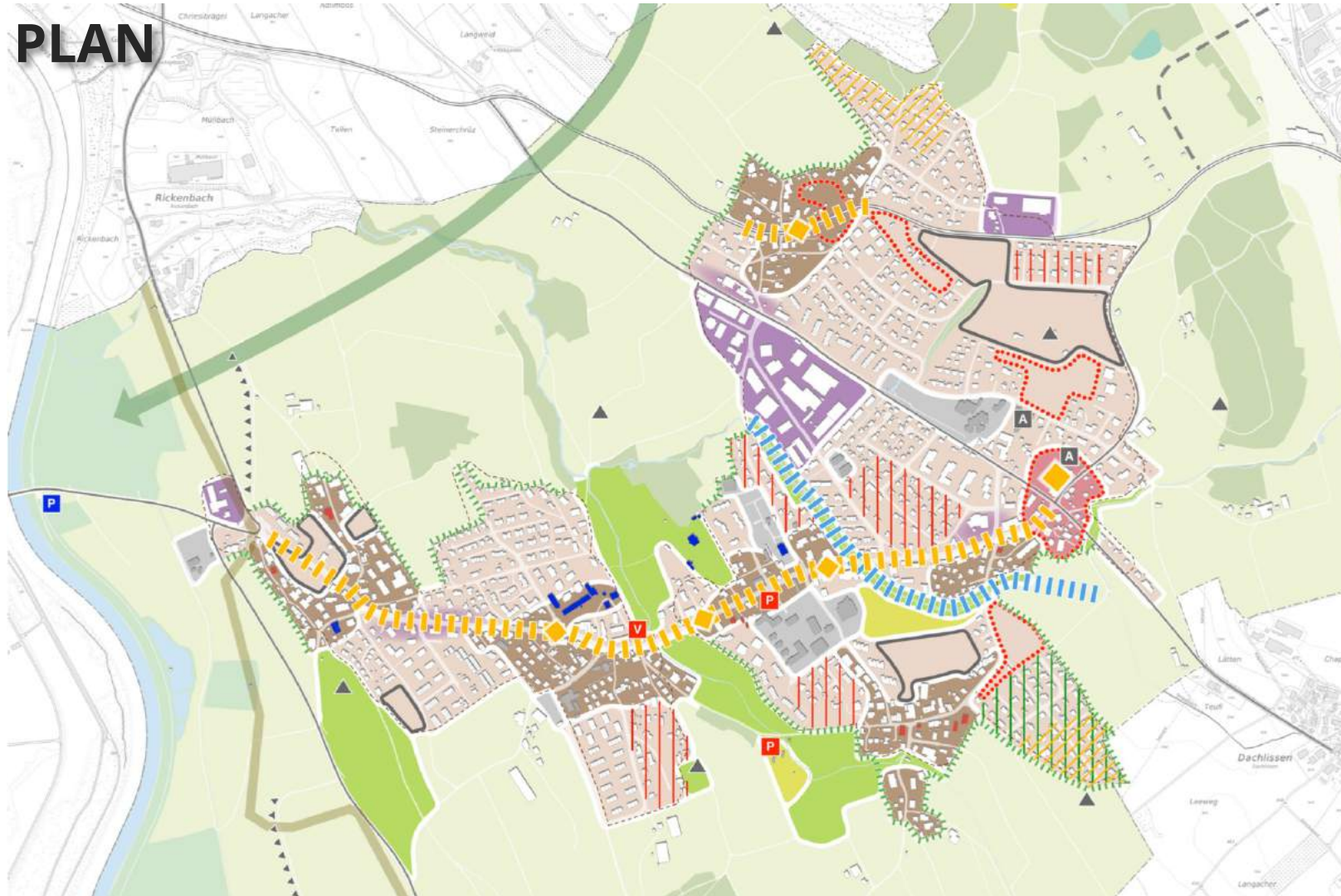
QUANTITATIVE GRUNDLAGEN



- Künftiges Wachstum: Soll sich demjenigen des Kantons annähern (ca. 1.2% / Jahr)
- Defizit Wohnraum für jüngere Familien abbauen
- Bauzonen effizienter Nutzen (Nachverdichtungen)

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT REK 2040

PLAN



BERICHT

Gemeinde Obfelden 

Kanton Zürich

Revision Ortsplanung Obfelden

BERICHT ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040



Genehmigt durch den Gemeinderat am 22. Juni 2021

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Fornibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.slw.ch

31106 - 8.6.2021

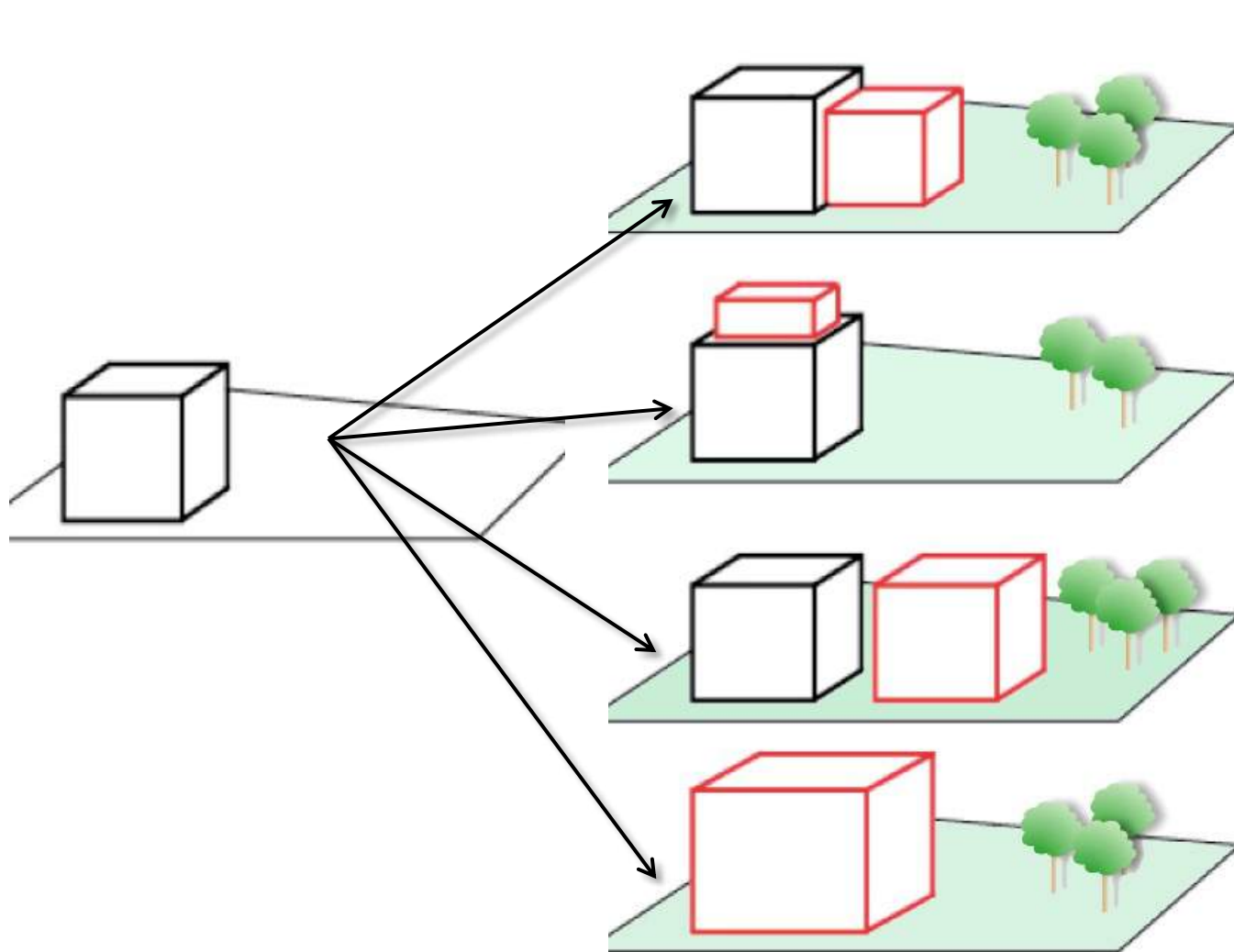
RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT REK 2040



Ziele: Qualitätsorientiert wachsen, innere Reserven aktivieren, Strukturen erhalten und pflegen, Wohngebiete differenziert erneuern, Arbeits- und Mischnutzungen erhalten und fördern, Erholungs- und Sportanlagen stärken, Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern

SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Was ist Verdichtung und wie kann diese umgesetzt werden?



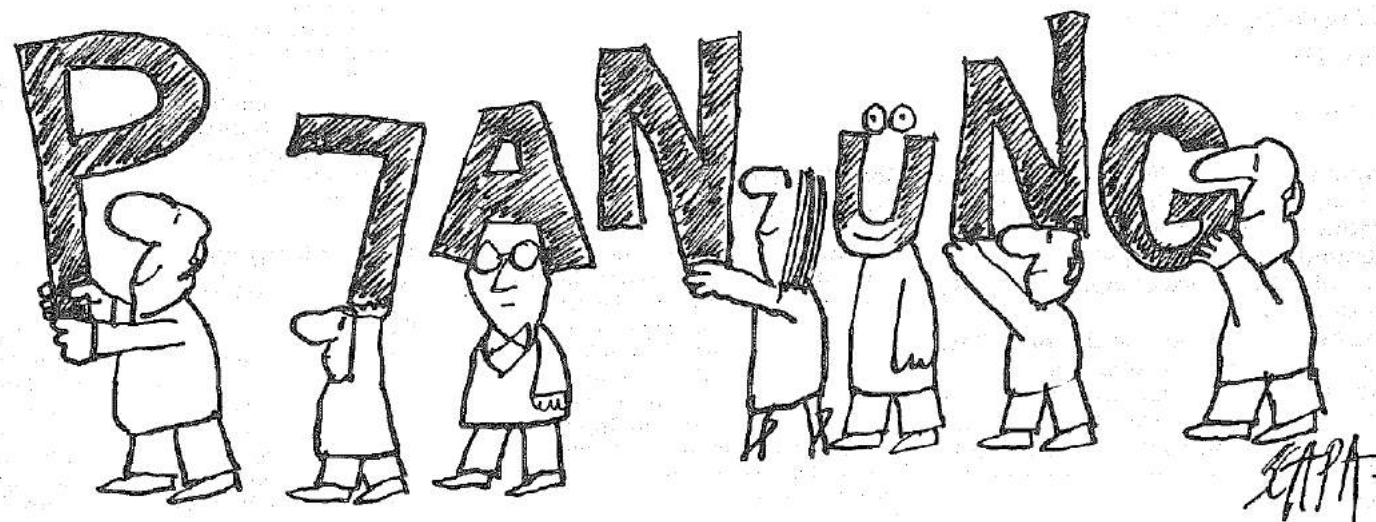
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Revisionsvorlage

Ziel: Umsetzung der überkommunalen und kommunalen Anliegen

Vorgehen:

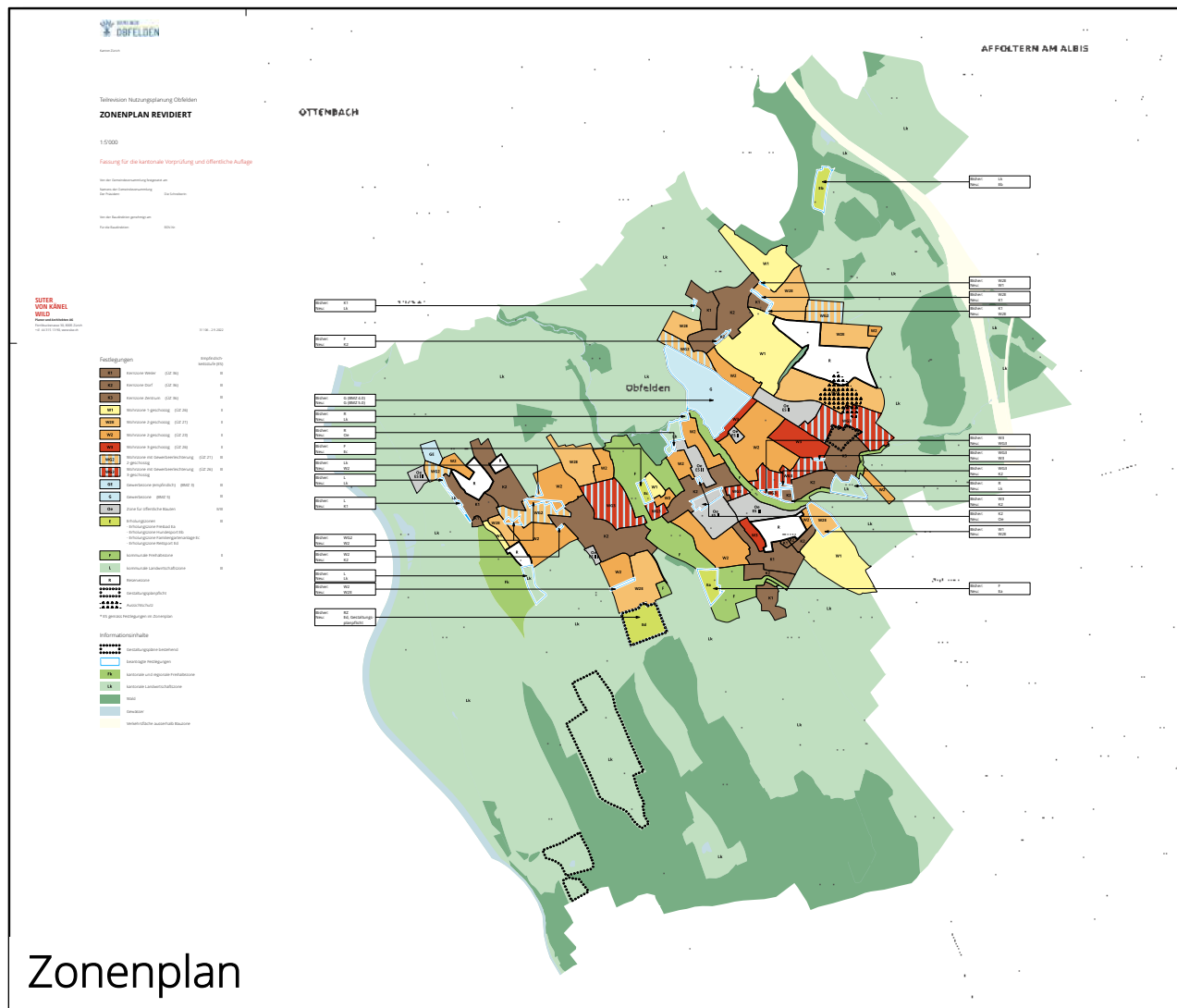
- Die Vorlage wurde in mehreren Sitzungen in der Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision vertieft beraten und diskutiert.
- Der Gemeinderat hat die Vorlage im September 2022 zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage verabschiedet.



VORSTELLUNG DER INHALTE DER NUTZUNGSPLANUNG

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bestandteile



Zonenplan

GEMEINDE
OBFELDEN
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Obfelden
BAU- UND ZONENORDNUNG
Synoptische Darstellung - Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am [redacted]
Namens der Gemeindeversammlung:
Der Präsident: [redacted] Die Schreiberin: [redacted]

Genehmigung durch die Baudirektion am [redacted]
Für die Baudirektion: [redacted] BDV-Nr.: [redacted]

SUTER VON KÄNEL WILD

Bau- und Zonenordnung

31.106 - 2.9.2022

GEMEINDE
OBFELDEN
Kanton Zürich

Revision Ortsplanung Obfelden
ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART 47 RPV
Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

SUTER VON KÄNEL WILD

31.106 - 2.9.2022

Bericht

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

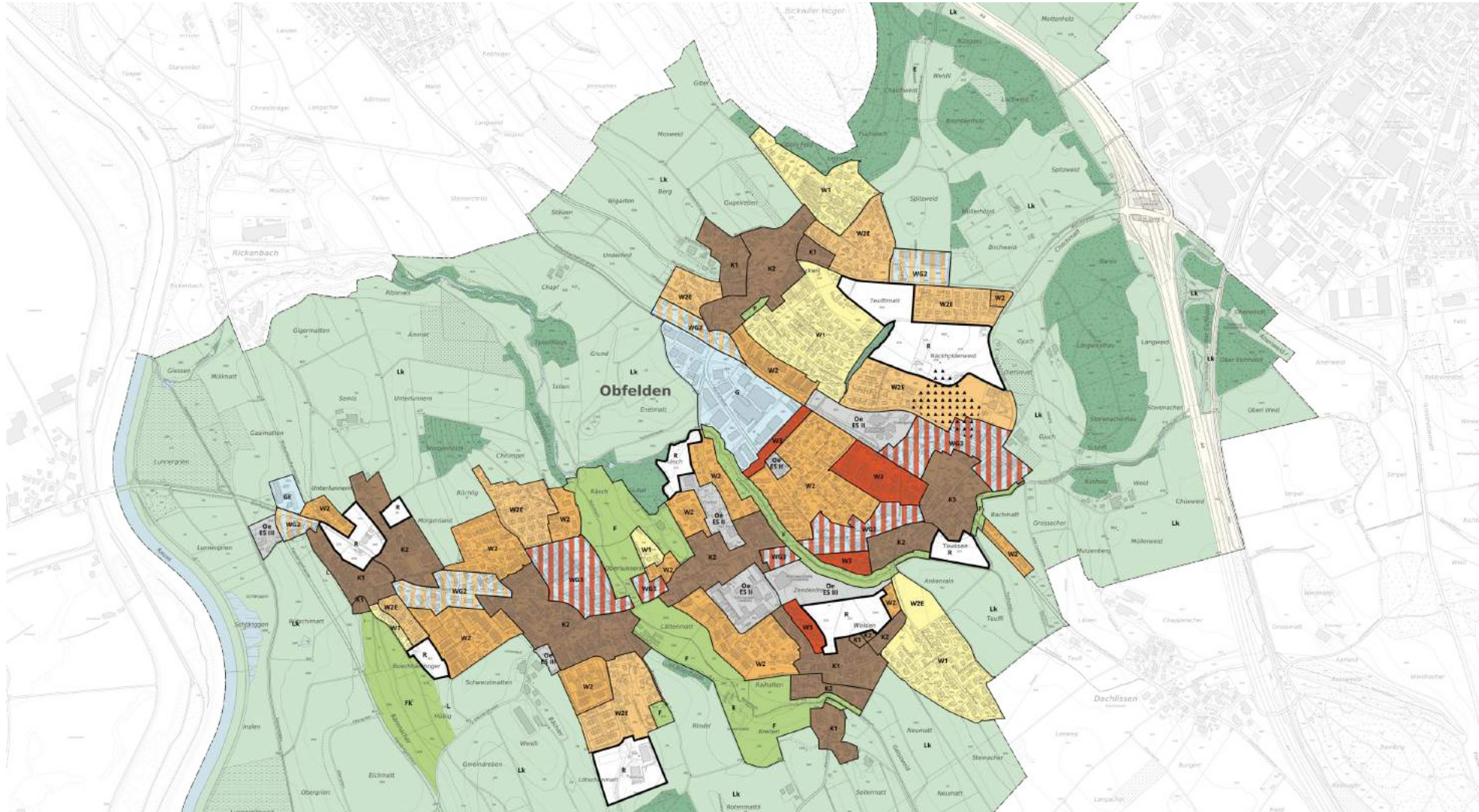
Schwerpunktthemen

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Kernzonen (Erleichterungen für eine bessere Belichtung der Dachgeschosse)
- Gewerbeförderung (Spielraum für künftige Entwicklungen)
- Förderung der Siedlungsökologie zur Dämpfung der Klimaerwärmung und Verbesserung der Biodiversität
- Umsetzung IVHB



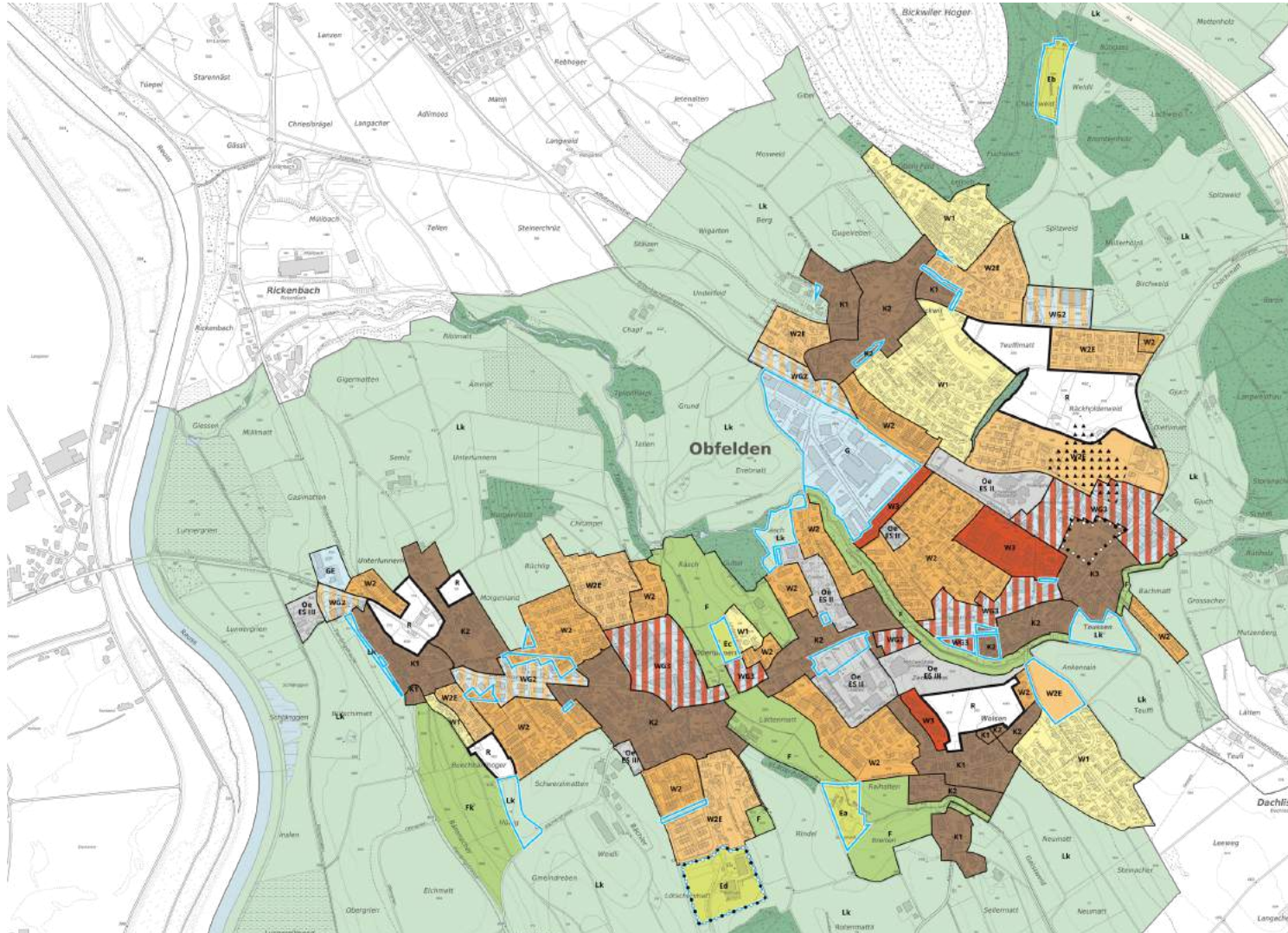
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Rechtskräftiger Zonenplan



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

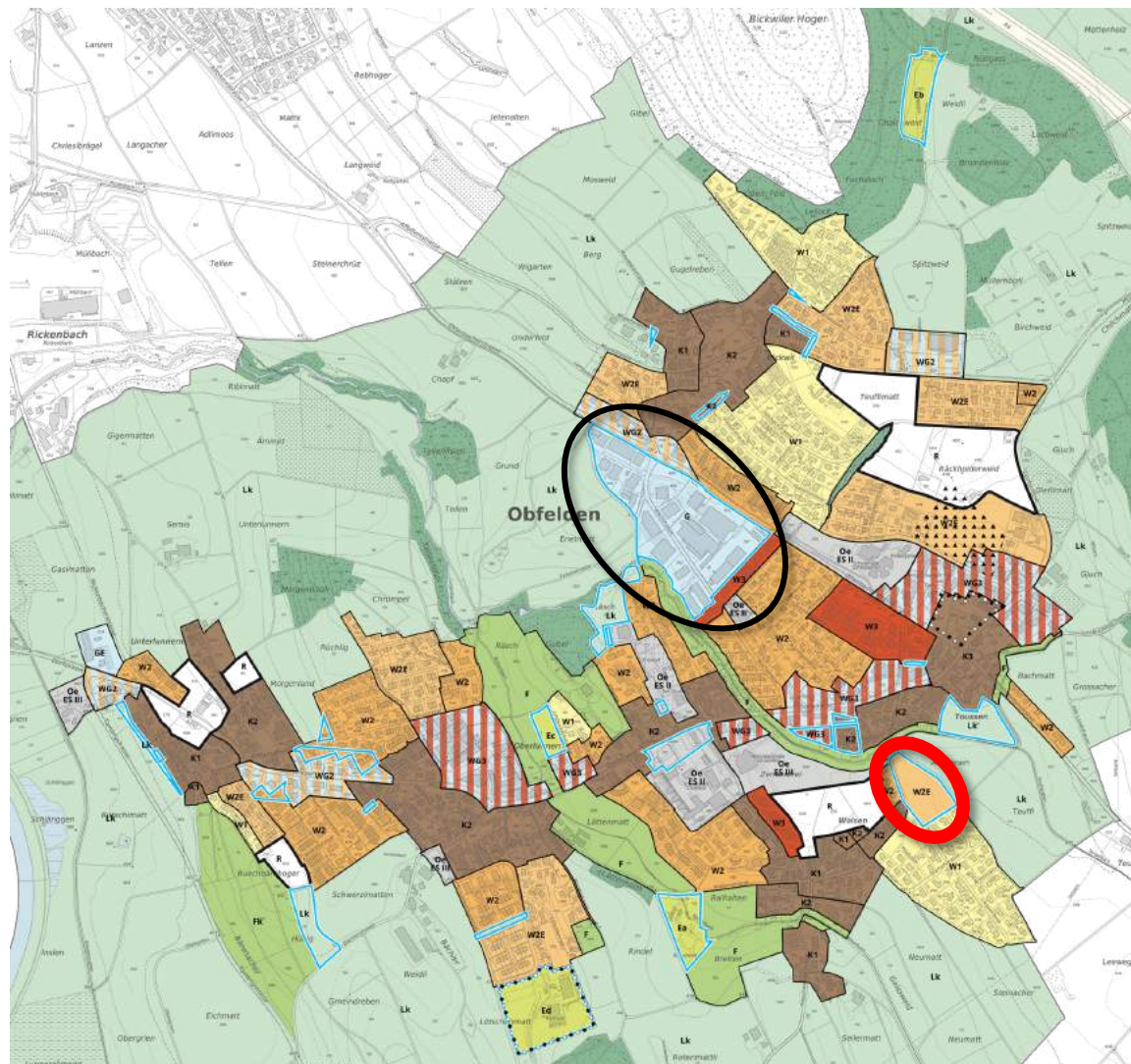
Revidierter Zonenplan



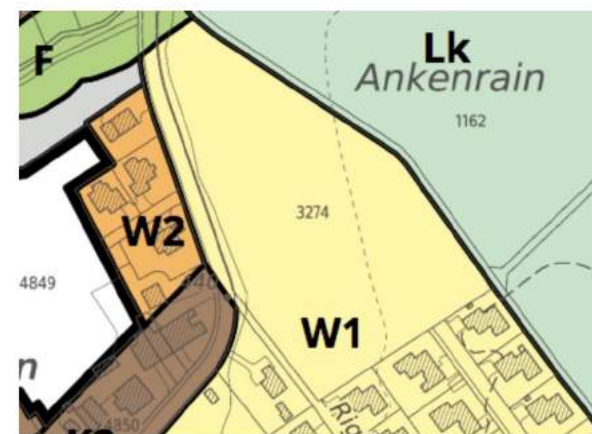
- Aufzonungen
- Umzonungen
- Einzonung
Erholungszone
- Weitere Einzonungen
- Zuweisungen zur
kantonalen
Landwirtschaftszone
- Technische Anpassungen

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

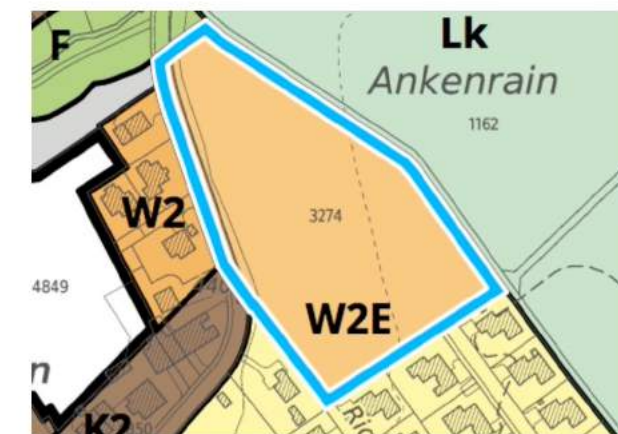
Aufzoning Ankenrain: Wohnzone W1 (26 %) in W2E (21 %)



Bestehend: Wohnzone W1

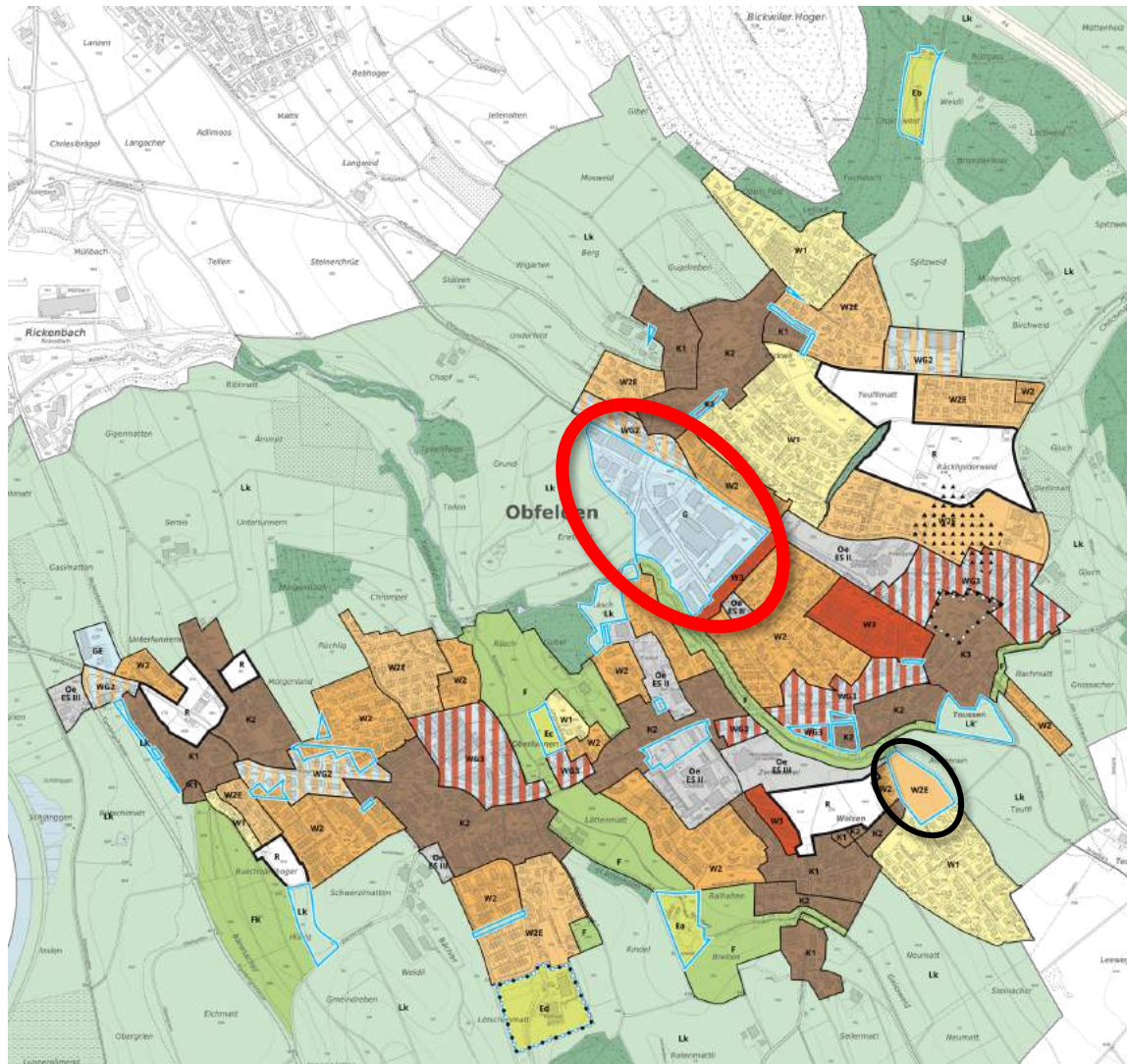


Neu: Wohnzone W2E



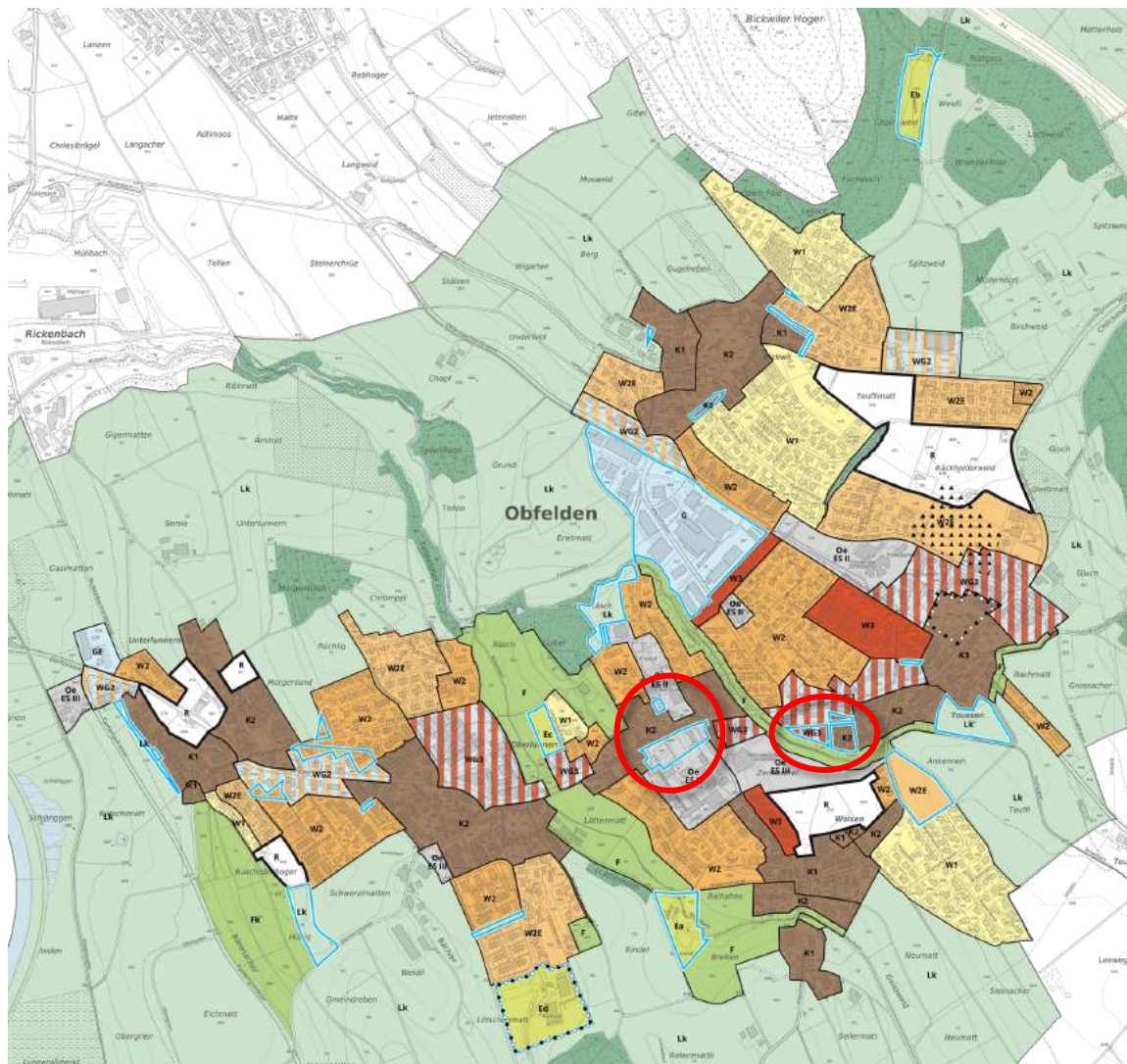
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Aufzoning Gewerbezone Nidermatt: G 4.0 auf G 5.0



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

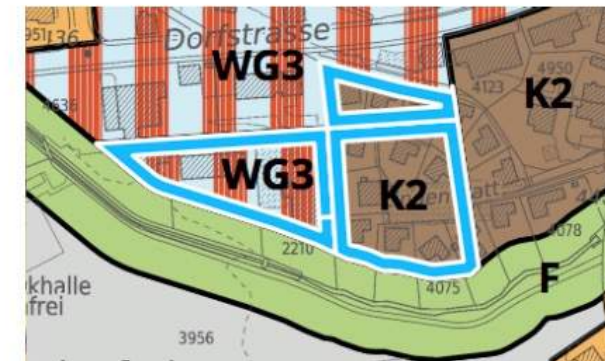
Umzonungen Lindenmatt und Chilefeld / Chileweg



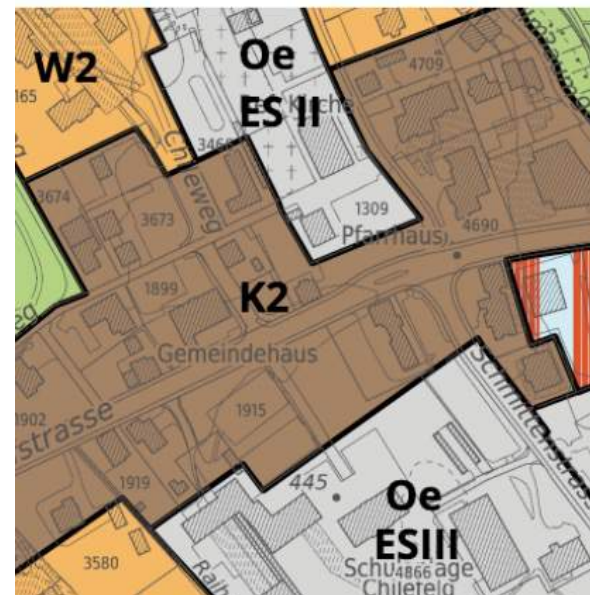
Bestehend: Wohnzone W3, Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung WG3, Kernzone K2



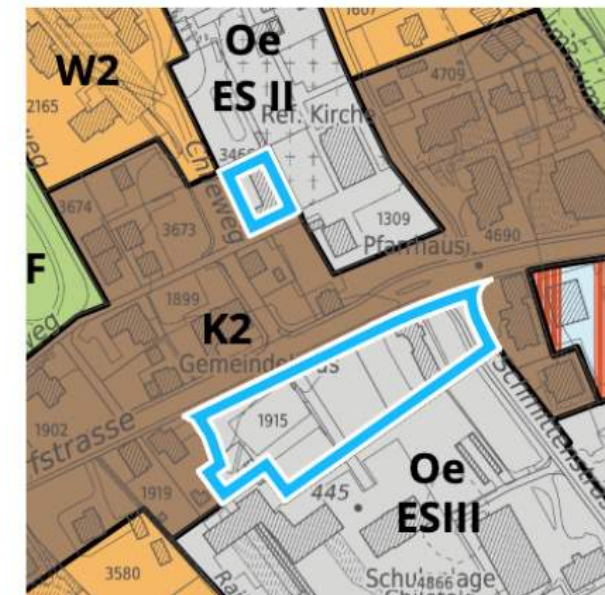
Neu: Wohnzone mit Gewerbebeerbearbeitung WG3, Kernzone K2



Bestehend: Kernzone K2

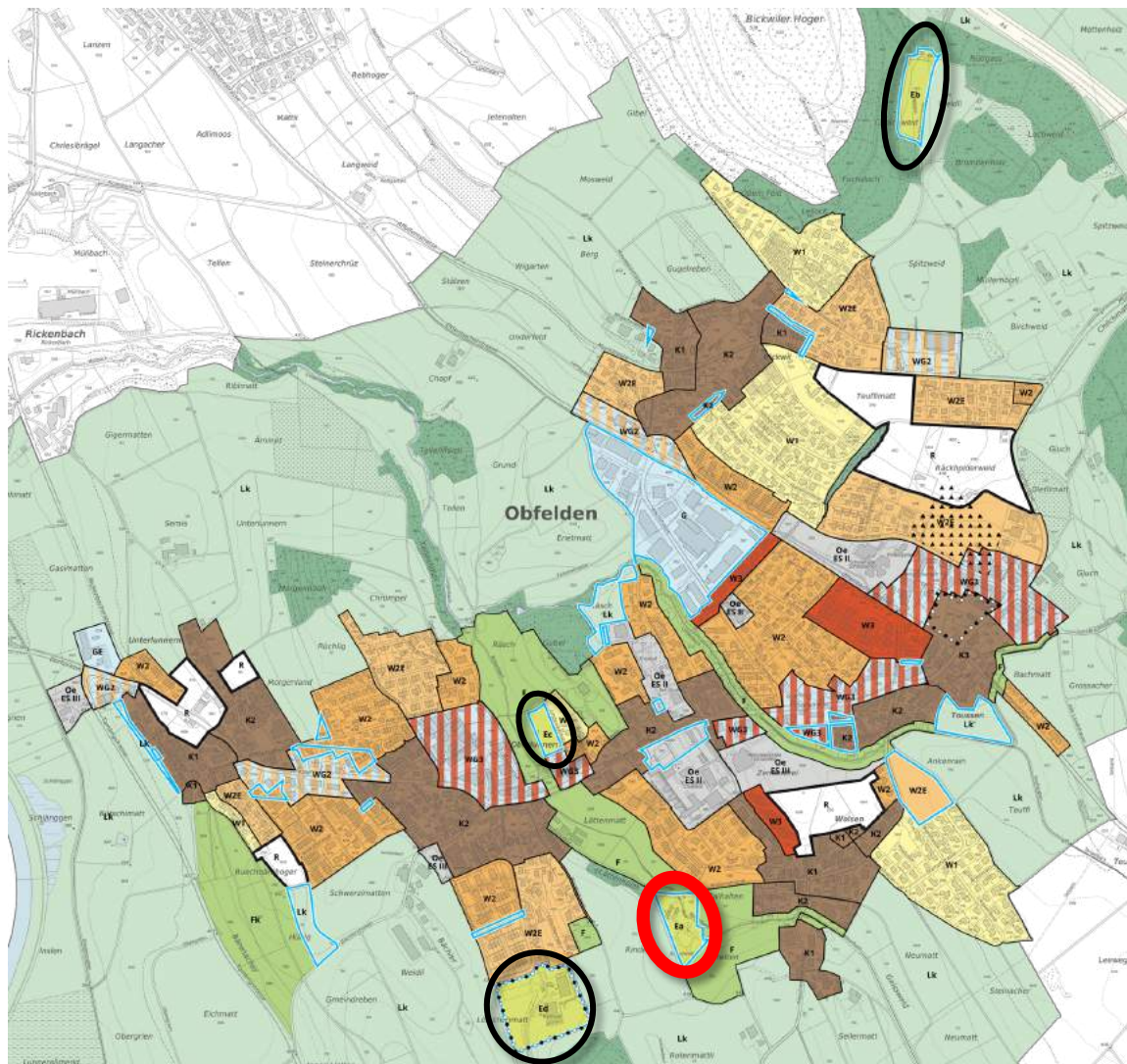


Neu: Zone für öffentliche Bauten



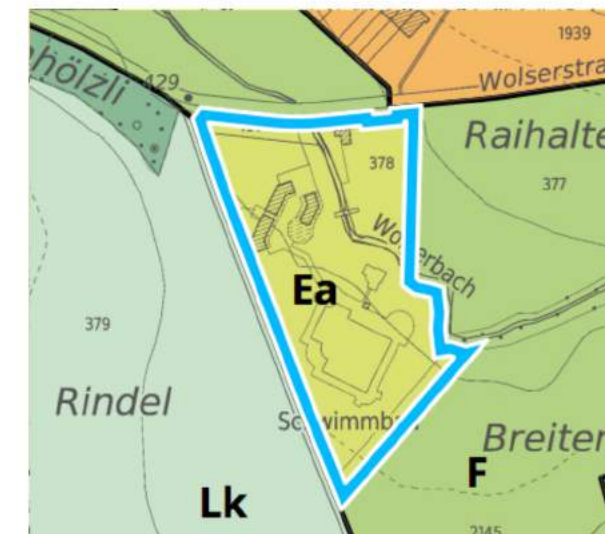
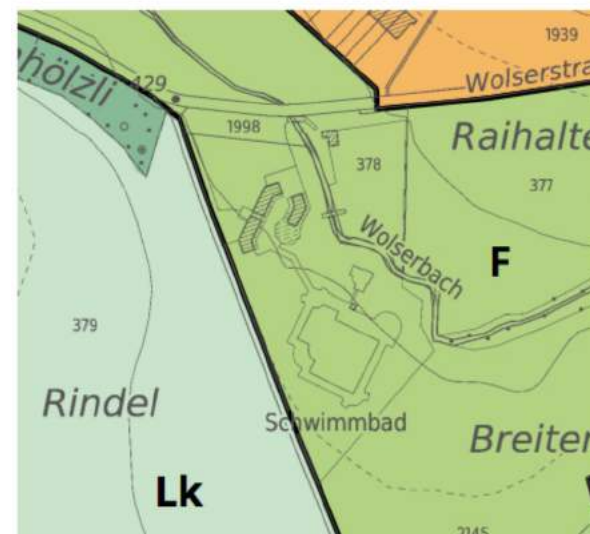
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Einzonung Erholungszone Freibad Ea - Rindel



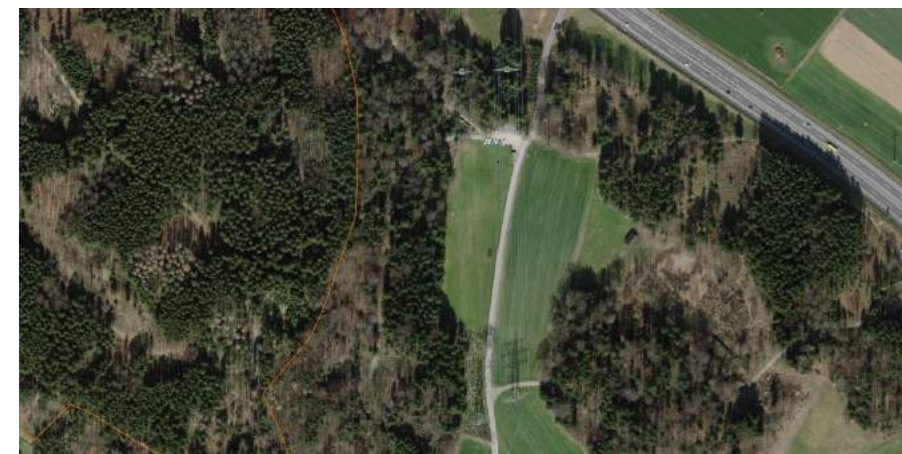
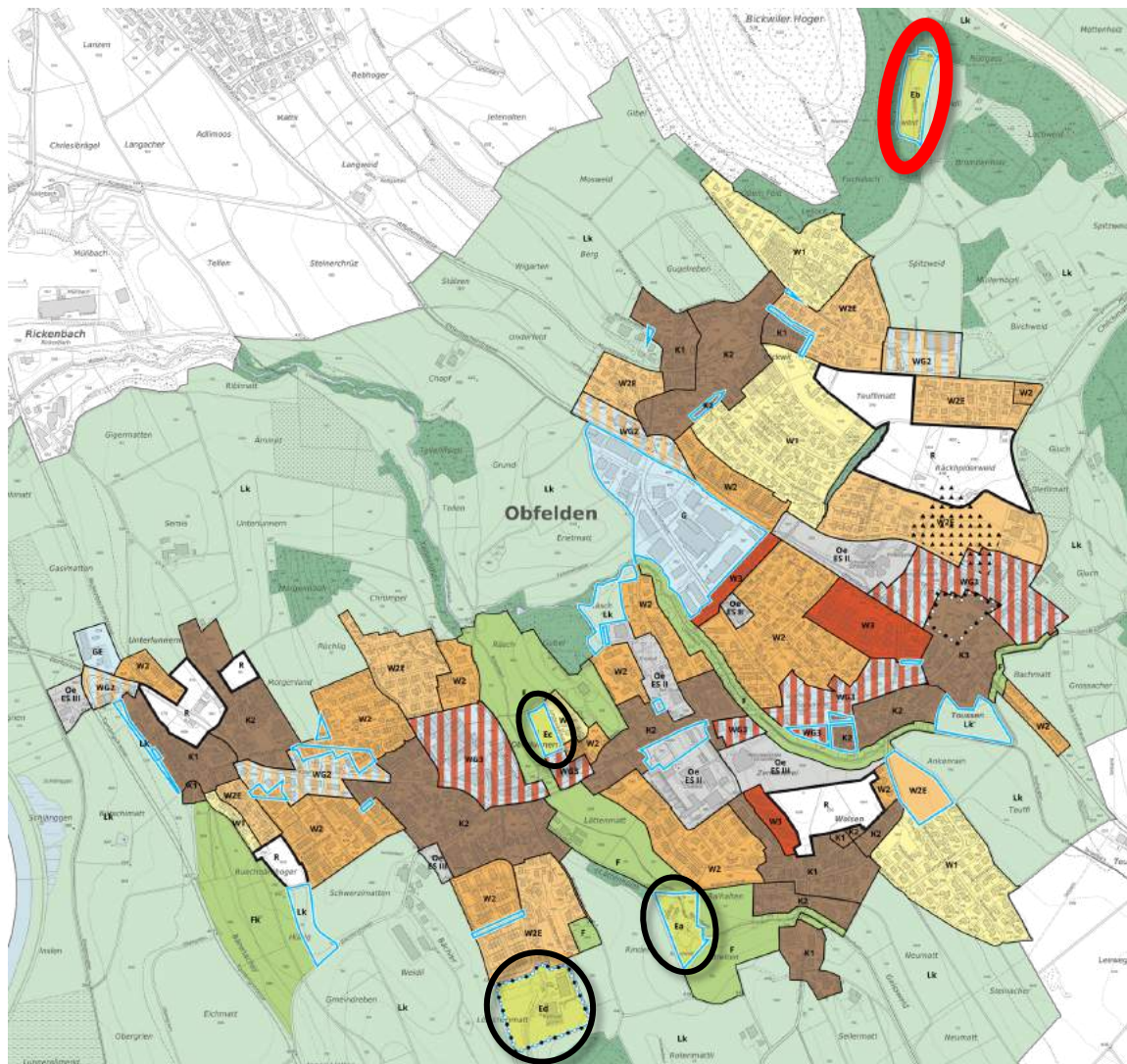
Bestehend: Freihaltezone F

Neu: Erholungszone Freibad Ea



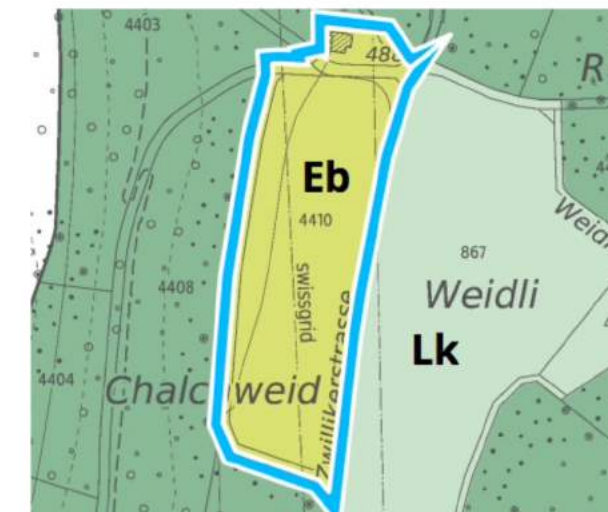
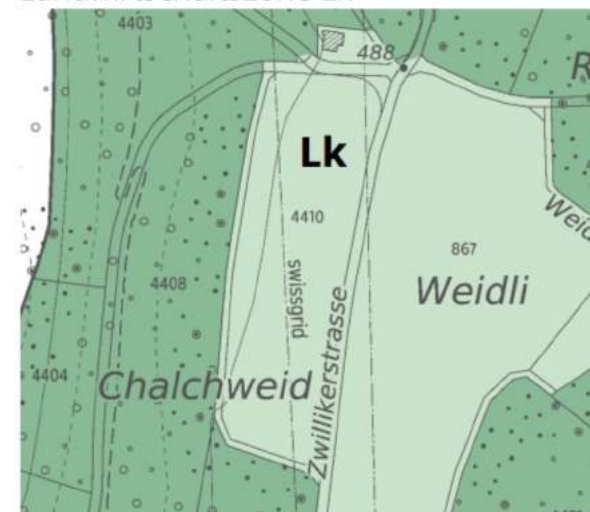
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Einzonung Erholungszone Hundesport Eb - Chalchweid



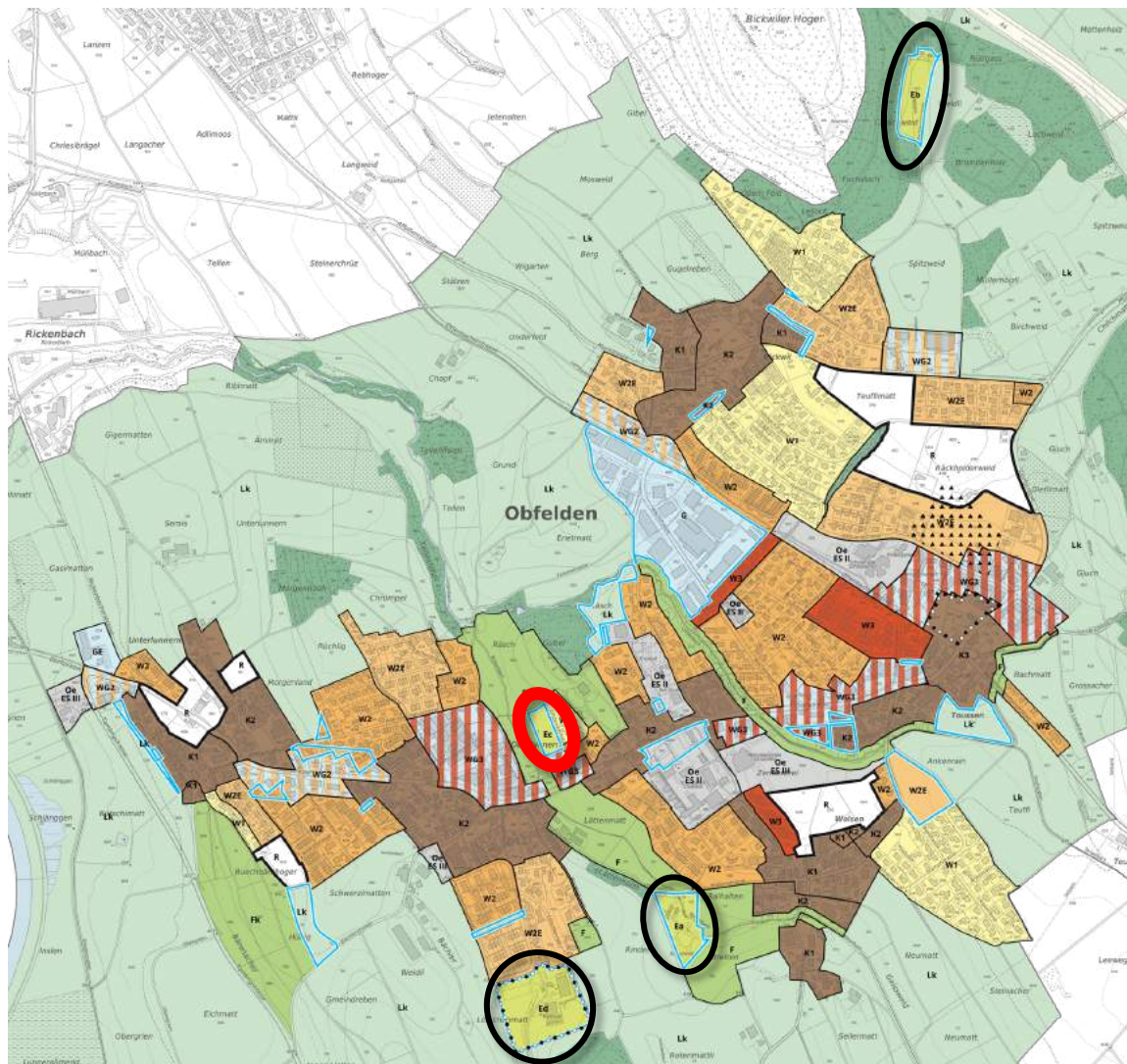
Bestehend: Kantonale
Landwirtschaftszone Lk

Neu: Erholungszone Hundesport Eb



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

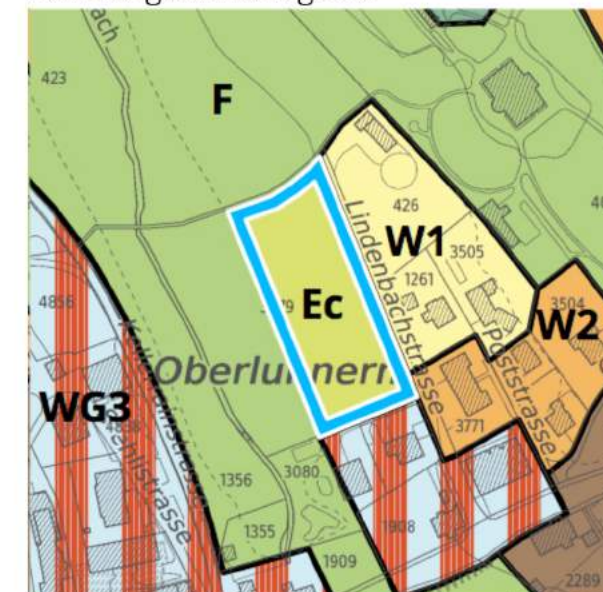
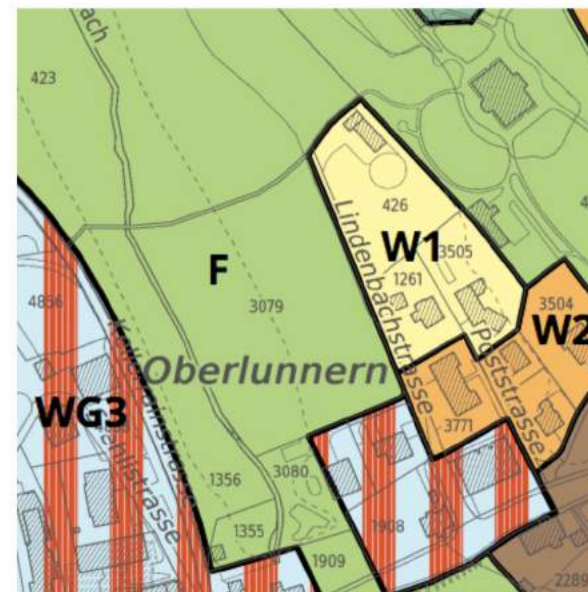
Einzonung Erholungszone Familiengartenanlage Ec - Oberlunnern



Bestehend: Freihaltezone F

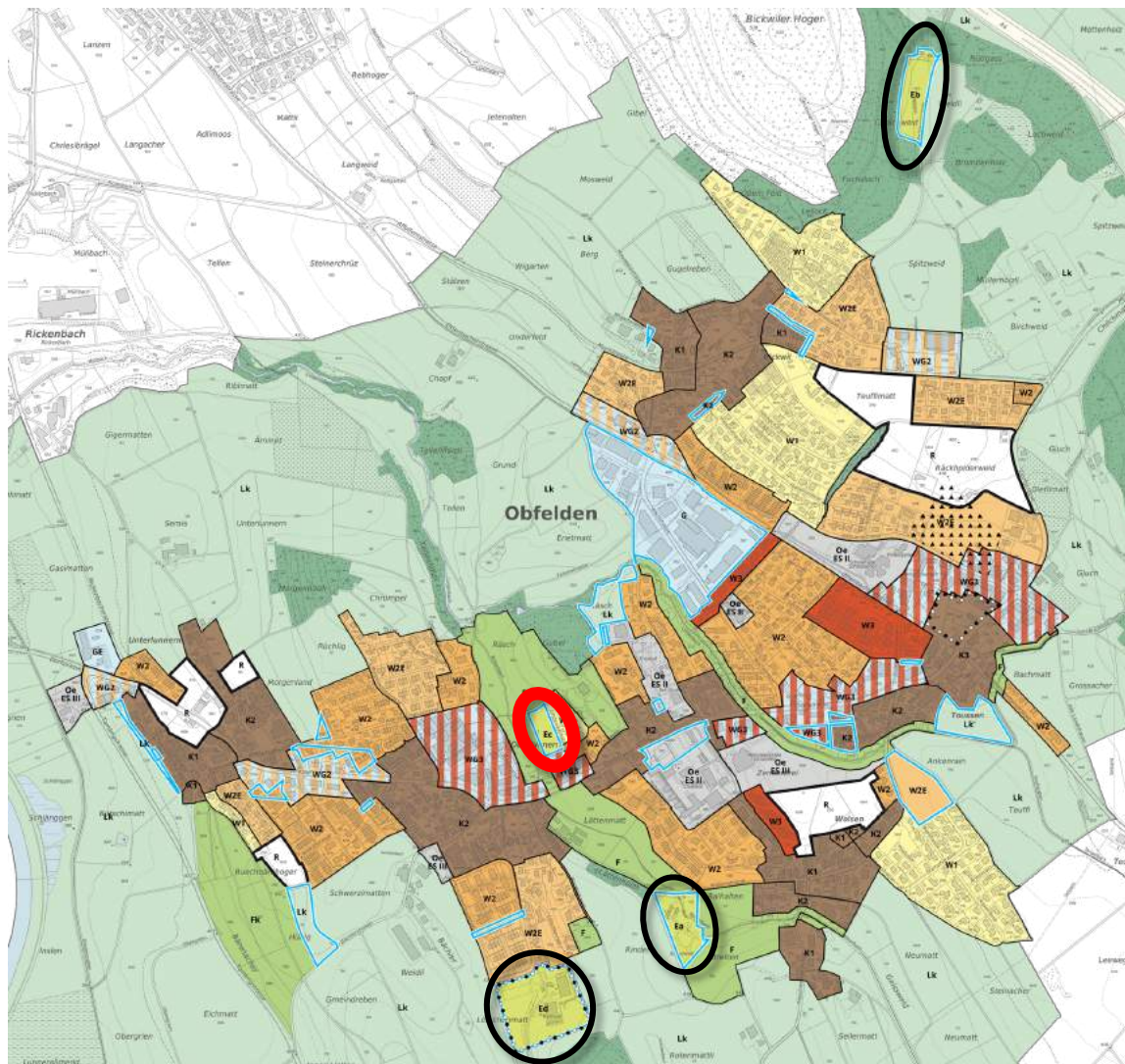


Neu: Erholungszone
Familiengartenanlage Ec



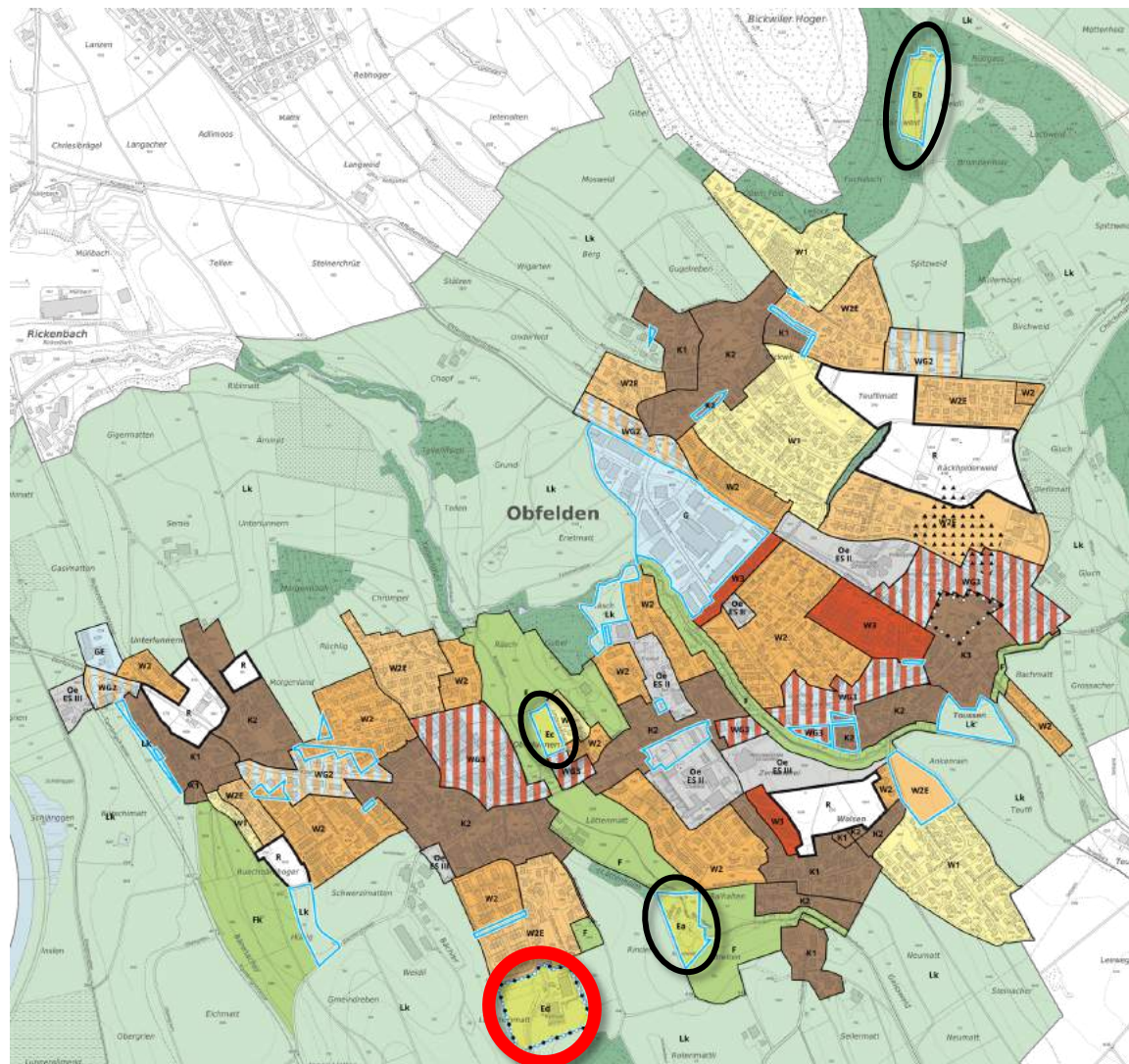
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Einzonung Erholungszone Familiengartenanlage Ec - Oberlunnern



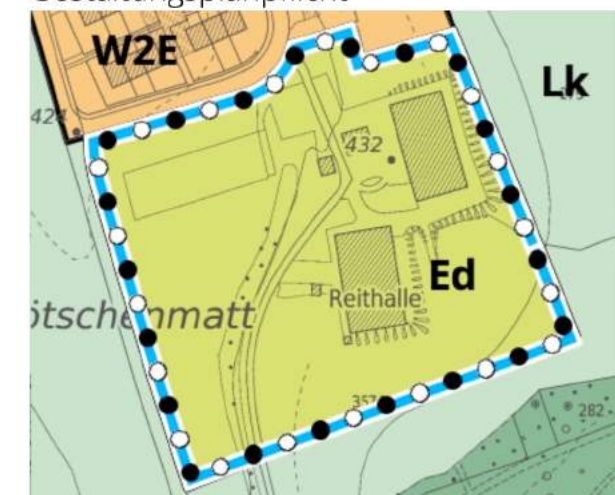
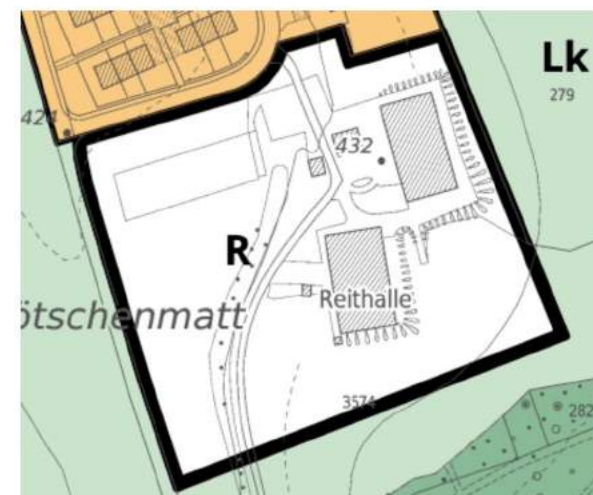
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Einzonung Erholungszone Reitsport Ed - Lötschenmatt



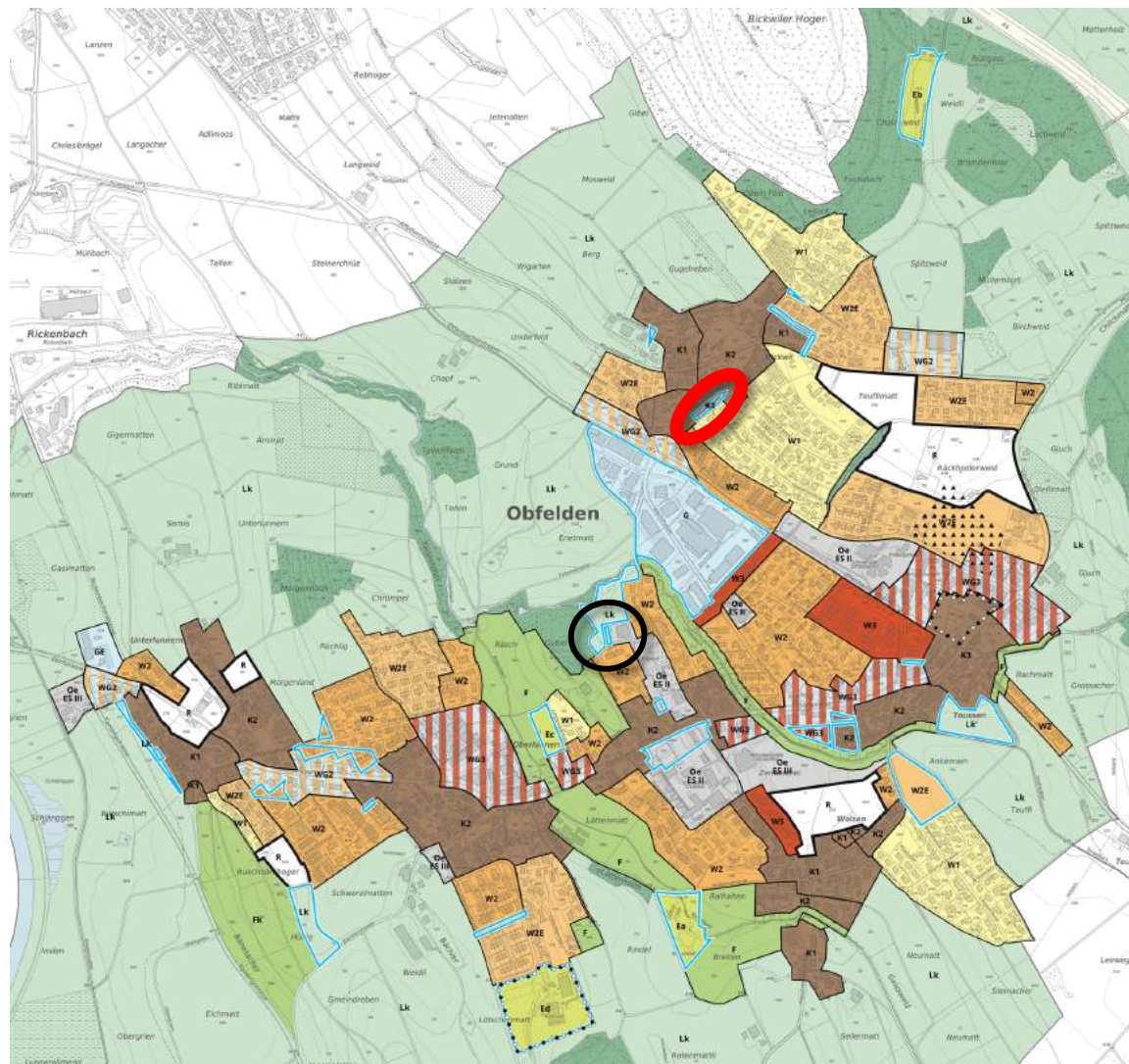
Bestehend: Reservezone R

Neu: Erholungszone Reitsport Ed, Gestaltungsplanpflicht

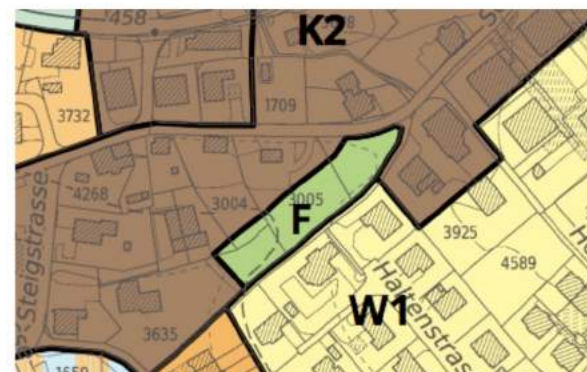


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Einzonung Freihaltezone Halten in Kernzone K2 (36%)



Bestehend: Freihaltezone F

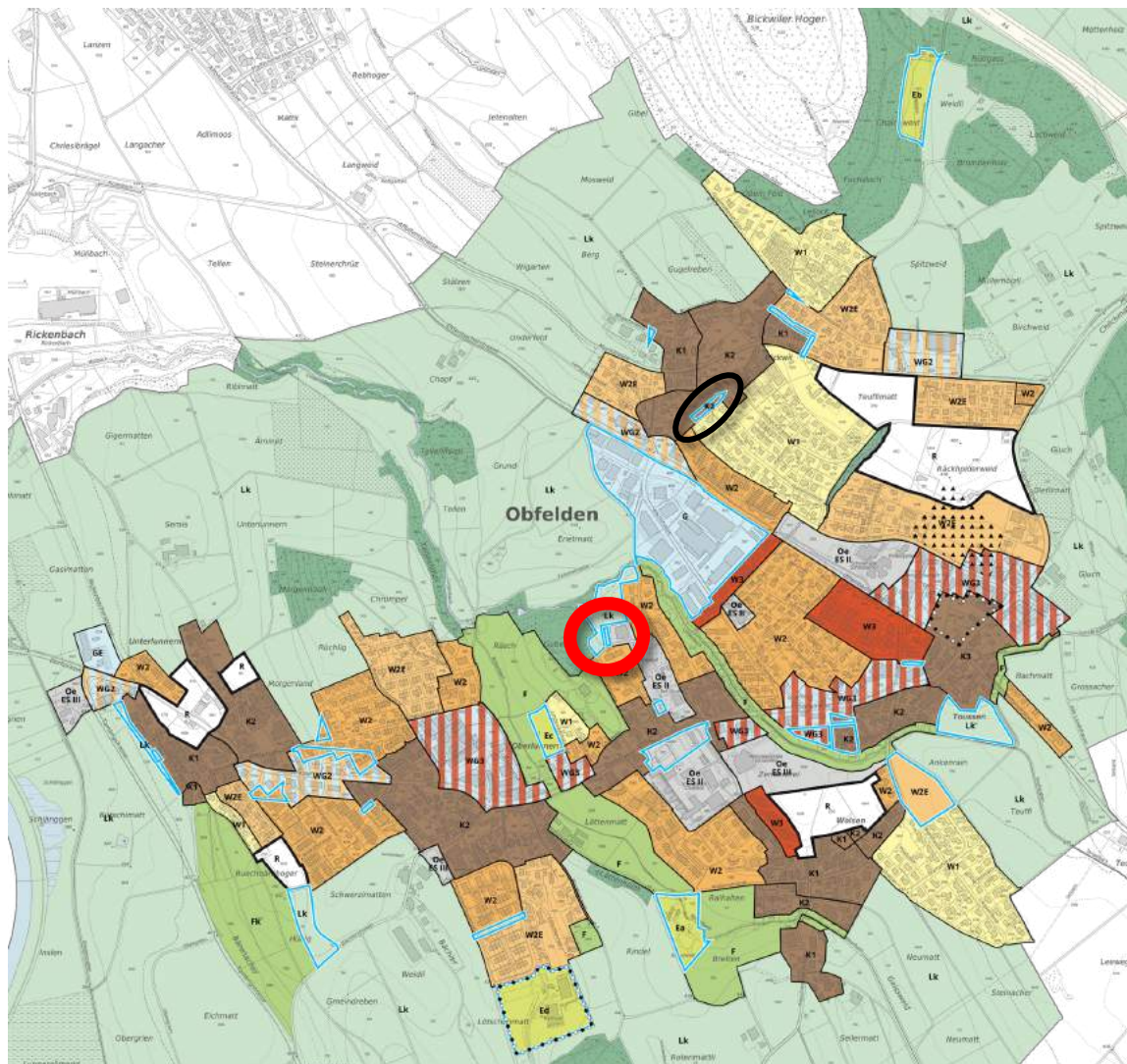


Neu: Kernzone K2

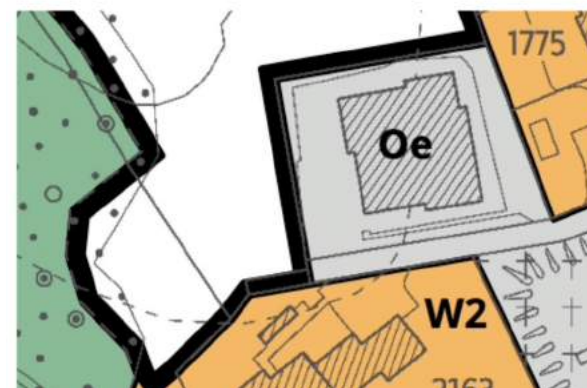


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

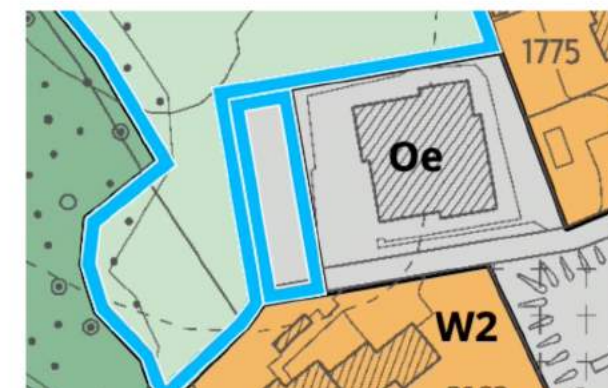
Einzonung Reservezone Räsch in Zone für öffentliche Bauten



Bestehend: Reservezone R

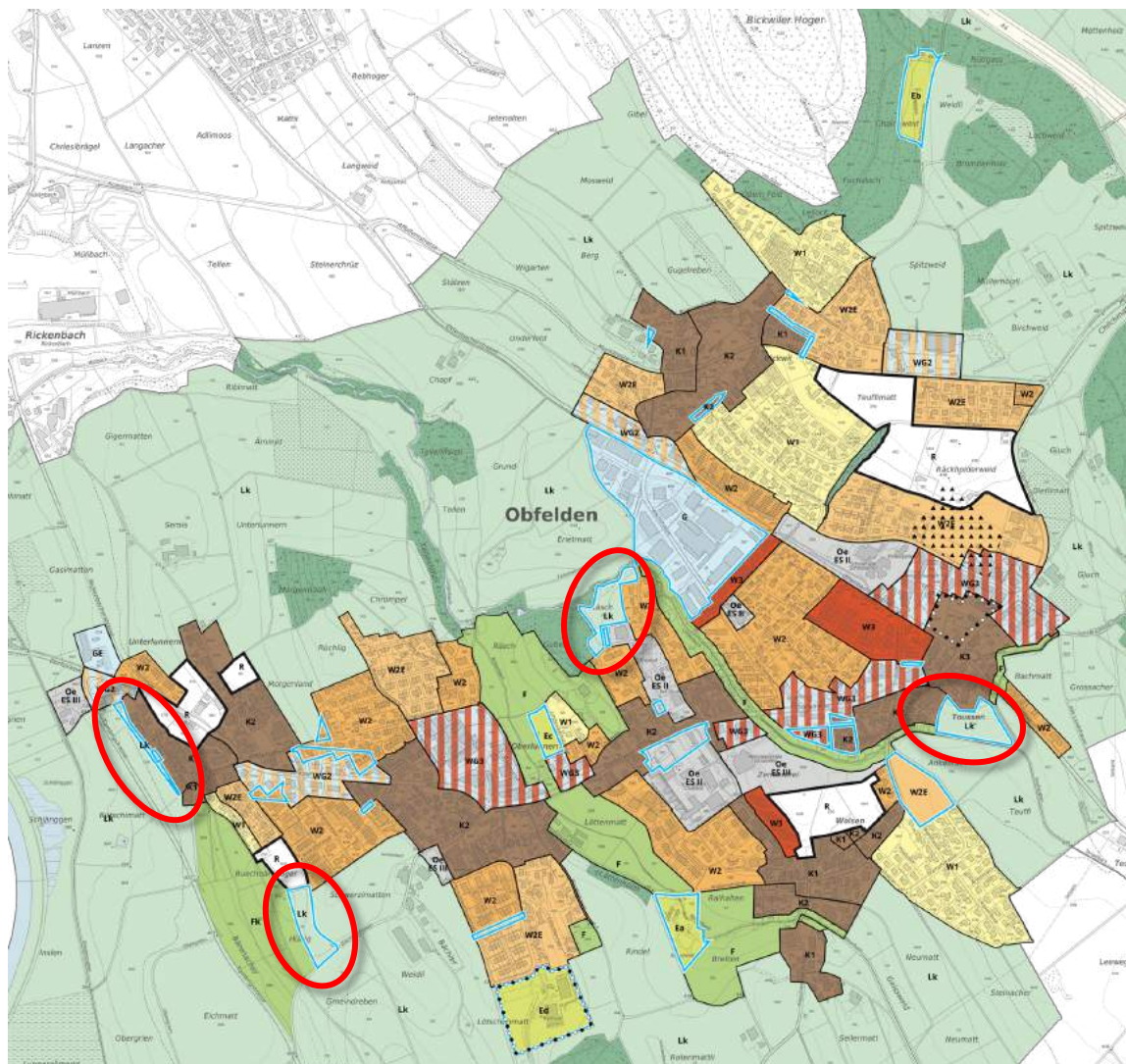


Neu: Zone für öffentliche Bauten Oe

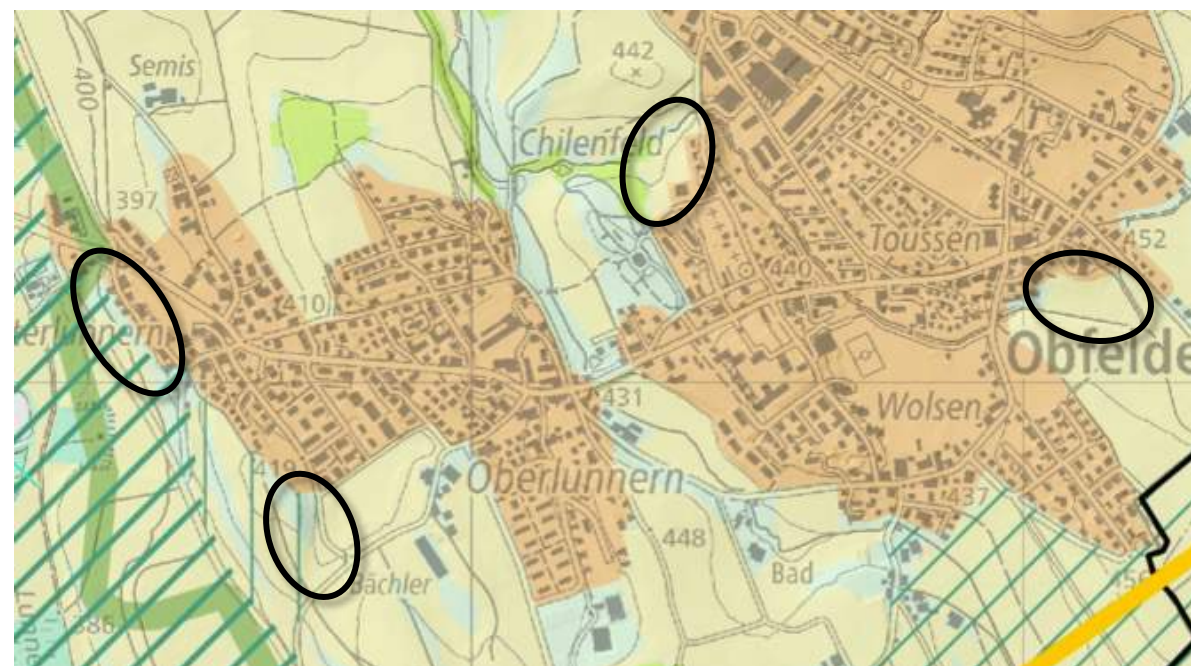


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Zuweisung zur kantonalen Landwirtschaftszone



Reservezonen und kommunale Landwirtschaftszonen ausserhalb des Siedlungsgebiets werden der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen



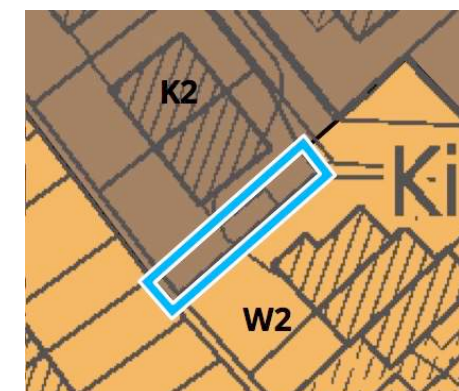
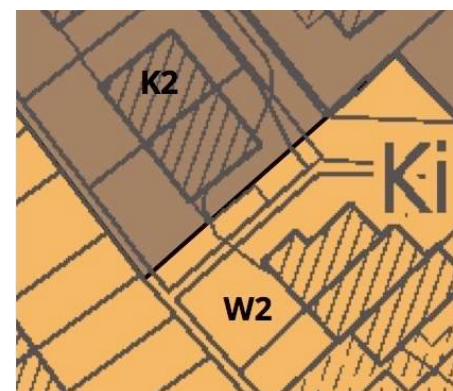
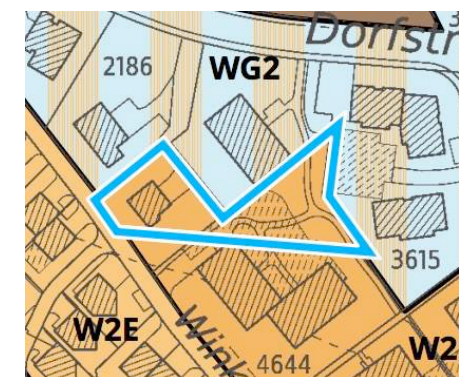
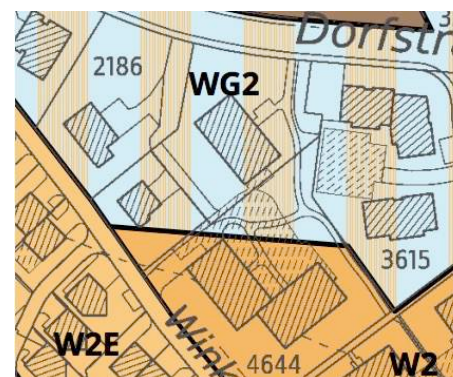
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Technische Anpassungen



Zonengrenzen werden unter Berücksichtigung der Parzellengrenzen bereinigt.

Zwei Beispiele:



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Teilrevision Zonenplan – Einwohnerkapazität

Heute (Sept. 22): ca. 5'800 EinwohnerInnen

Kapazität Zonenplan:

Bisher: ca. 7'600 EinwohnerInnen

Neu: ca. 8'050 EinwohnerInnen



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Bau- und Zonenordnung



Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung Obfelden

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung – Fassung für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am xxxxxxxx
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Genehmigung durch die Baudirektion am xxxxxxxx
Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

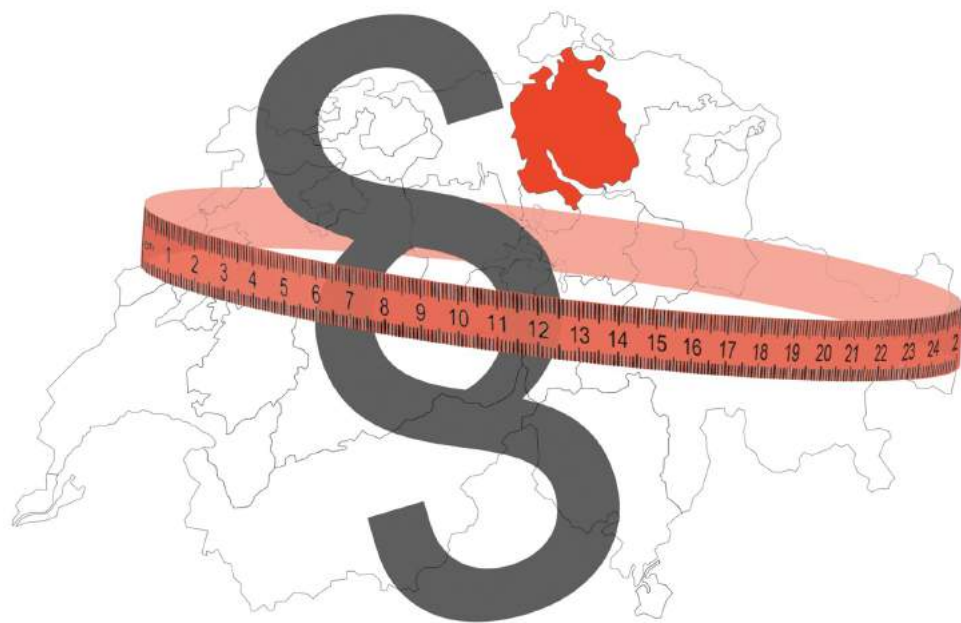
Planer und Architekten AG

Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31106 – 2.9.2022

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

IVHB – Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (30 Begriffe) > Kanton Zürich autonomer Vollzug



18 Kantone sind dem Konkordat beigetreten

Tessin und Romandie sind nicht beigetreten

Kanton Zürich übernimmt 29 der 30 IVHB-Begriffe; bleibt aber bei Ausnützungsziffer anstatt der Geschossflächenziffer

Gesetzlicher Auftrag: Umsetzung bis 28.2.2025

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Umsetzung interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

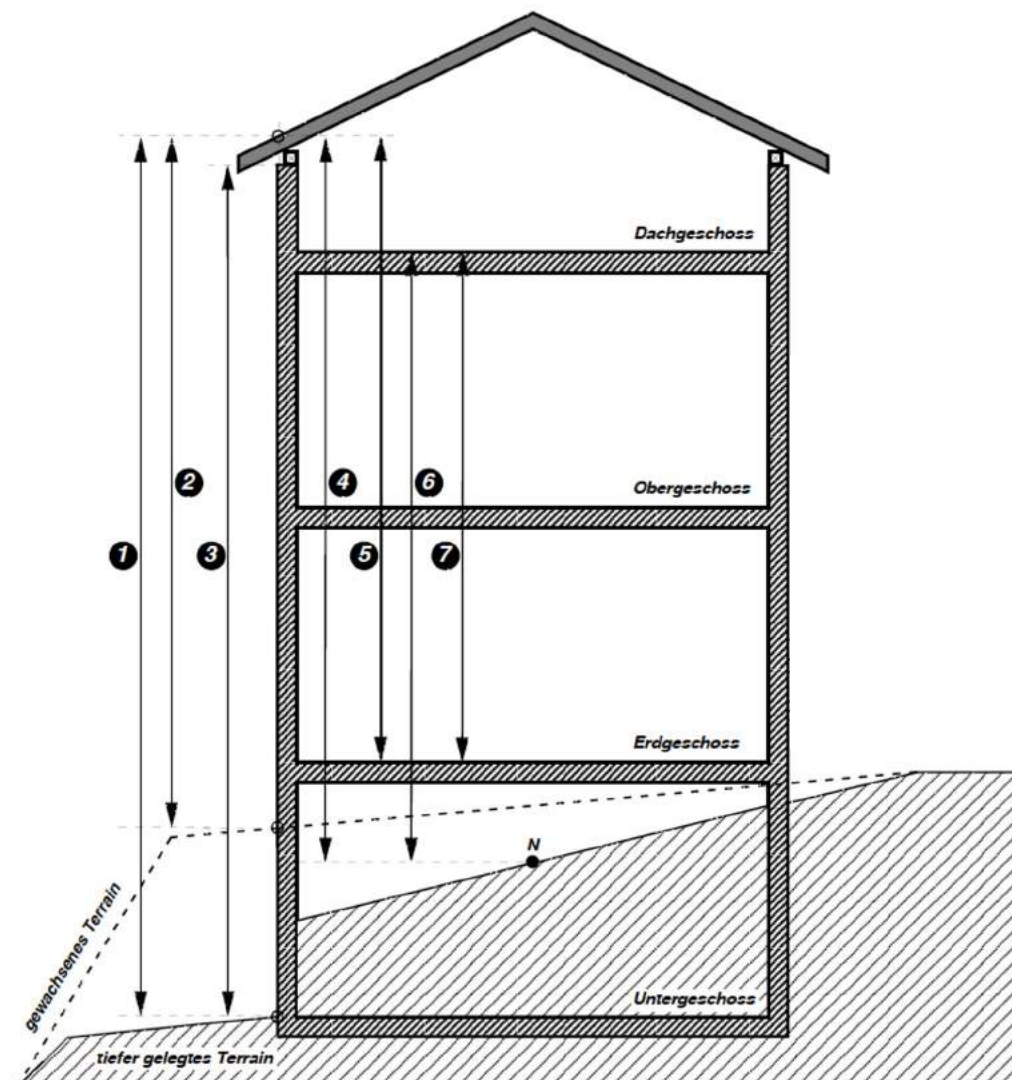
IVHB Idee ...

> **Gleiche Sachen** sollen in den verschiedenen Kantonen die **gleiche Bedeutung** haben

Beispiel:

Messweise der Gebäudehöhe in den verschiedenen Kantonen:

neu „Fassadenhöhe“



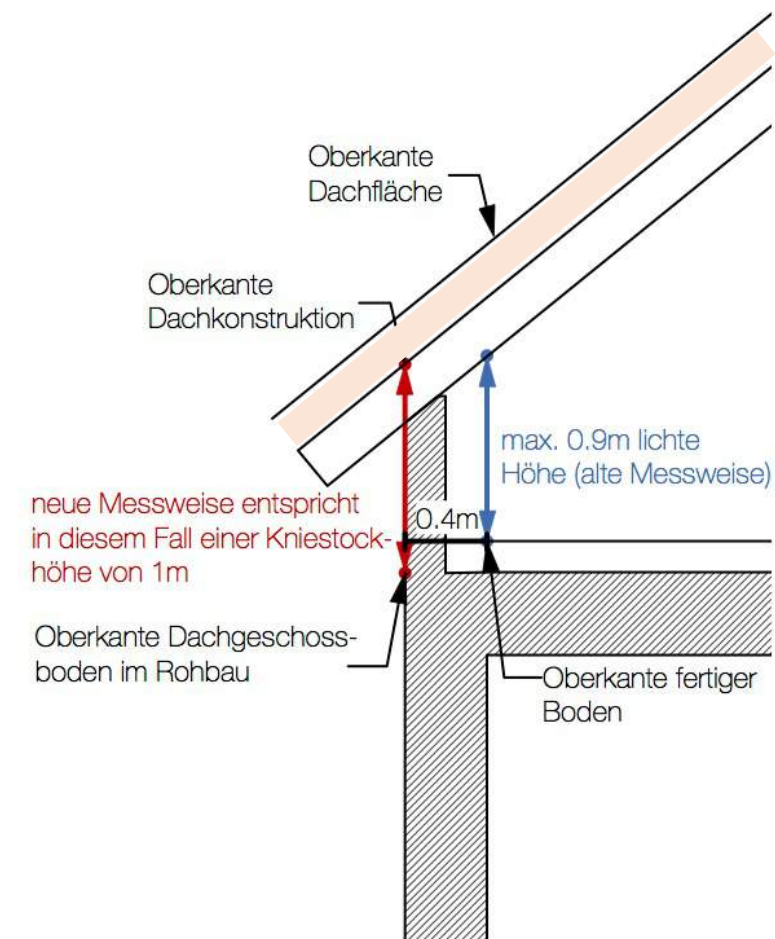
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Umsetzung interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Gebäudehöhe wird zu **Fassadenhöhe**

> neue Messweise!

> ca. max. 50 cm höhere Gebäude möglich



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten

		K1 und K2	K3 (6)
1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse		
a)	Vollgeschosse	max. 2	3
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2	1
c)	anrechenbares Untergeschoss	max. 1	1
d)	Gebäudehöhe	max. 7.5 m	10.5 m
e)	Grundabstände		
-	grosser Grundabstand	mind. 8.0 m	8.0 m
-	kleiner Grundabstand	mind. 4.0 m	4.0 m
f)	Überbauungsziffer (2)		
-	Hauptgebäude	max. 36 % (6)	36 %
-	besondere Gebäude (zusätzlich)	max. 10 %	10 %
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7 %	+7 %
-	Gewerbe (6)		+5 %

Art. 6 (4) Grundmasse für Neubauten

		K1 und K2	K3 (6)
1	Für Neubauten gelten folgende Grundmasse		
a)	Vollgeschosse	max. 2	3
b)	anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl	max. 2	1
c)	anrechenbares Untergeschoss	max. 1	1
d)	Gebäude Fassadenhöhe	max. 7.5 m	10.5 m
<p style="color: red;">Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.</p>			
e)	Grundabstände		
-	grosser Grundabstand	mind. 8.0 m	8.0 m
-	kleiner Grundabstand	mind. 4.0 m	4.0 m
f)	Überbauungsziffer (2)		
-	Gebäude (Hauptgebäude)	max. 36 % (6)	36 %
-	besondere Gebäude (zusätzlich) Klein- und Anbauten	max. 10 %	10 %
-	pro Grundstück 1 Kleinbaute Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+
-	verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich) (6)	+7 %	+7 %
-	Gewerbe (6)		+5 %

Begriffsbereinigung gemäss IVHB, Aufgrund der neuen Messweise können Bauten rund 0.5 m höher werden.

Die gewählte Umschreibung der giebelseitigen Fassadenhöhe entspricht § 280 PBG. Der Klarheit halber wird dies dennoch aufgeführt. Das Mass (bisher max. 7m) bleibt grundsätzlich unverändert.

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss IVHB

Begriffsbereinigung gemäss BBV II

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Kernzonen

- Verschiedene Begriffsbereinigungen
- Erleichterungen bezüglich Dachflächenfenster und Solaranlagen

Art. 10 Dachaufbauten und Dachflächenfenster

⁴ Einzelne Dachflächenfenster können bewilligt werden, wenn sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie dürfen das Ortsbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. Die Glasfläche darf pro Fenster **0.70 m²** in hochrechteckiger Form nicht übersteigen.

⁵ Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich gut in die Baute und deren Umgebung einfügen. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. Die Solaranlagen müssen nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Kernzonen

- Ermöglichung von eingezogenen Loggias (Art. 11 Abs. 5)
- Konkretisierungen bezüglich Fenstern (Art. 12)
- Förderung der Siedlungsökologie (Art. 16 Abs. 4)

Art. 11 Fassaden

⁵ Eingezogene Loggias sind bei guter Gestaltung bei Ersatz-, Um- und Neubauten zulässig.

Art. 16 Umgebungsgestaltung

⁴ Wo es die Verhältnisse zulassen, ist ein angemessener Anteil der Umgebungsfläche mit Bäumen, Sträuchern oder als Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

Art. 12 Fenster

¹ Fenster sind in der Fassade zurückzusetzen.

² In der Kernzone K1 haben Fenster in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes mit Gewänden, Fenstersprossen und Fensterläden aufzuweisen. Die Gewände müssen aus Holz, Stein oder Kunststein bestehen. Ähnlich wirkende Materialien sind zulässig. **Fensterladen-Attrappen sind unzulässig.**

³ In den Kernzonen K2 und K3 ⁽⁶⁾ können aus Gründen des Erhaltes des Ortsbildes Fenster in der Form eines stehenden Rechteckes, Fensterläden und Fenstersprossen sowie Fenstergewände verlangt werden. **Wenn Fensterläden verlangt werden, dürfen diese nicht als Attrappen ausgeführt werden und es sind an diesen Fenstern keine Lamellenstoren, Rollläden oder Markisen zulässig.**

⁴ An Wohnbauten sind mehrheitlich Fensterläden anzubringen. Bei anderen Gebäuden kann in begründeten Fällen darauf verzichtet werden.

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Wohnzonen: Grundmasse (Art. 19)

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3
a) Überbauungsziffer max. %						
- Gebäude (Hauptgebäude)	26 (6)	21 (6)	23 (6)	21 (6)	26 (6)	26 (6)
- bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss		26 (6)	26 (6)	26 (6)		
- bes. Gebäude Klein- und Anbauten	+10	+10	+10	+10	+10	+10
- Gewerbe (Art. 21)				+5		+5
- Flachdachbauten	+5					
- verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten, ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen (zusätzlich)	+7	+7	+7	+7	+7	+7
(6)						
- pro Grundstück 1 Gartenhaus oder 1 Schopf gemäss § 18 Abs. 1 BBV II	+	+	+	+	+	+
b) Grünflächenziffer min.**	30 %	30 %	30 %	20 % *	30 %	20 % *
c) Vollgeschosse max.	1	2	2	2	3	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	1	1	2	2	2	2

	W1	W2E	W2	WG2	W3	WG3
e) Untergeschoss bei erreichter Vollgeschosshöhe max.	1	1	1	1	1	1
f) Gebäudehöhe	4.8	7.5	8.1	8.1	10.5	10.5
Fassadenhöhe max. m						
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.					
Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (giebelseitig)	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seiten um max. 3.3 m					
g) Gesamtlänge Hauptgebäude max. m	24	24				
- Gesamtlänge inkl. bes. Gebäude Klein- und Anbauten max. m	36	36				
h) Grundabstände						
- Kleiner Grundabstand mind. m	4	4	5	5	6	6
- Grosser Grundabstand mind. m	8	8	10	10	12	12

* Die Grünflächenziffer kann um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden.

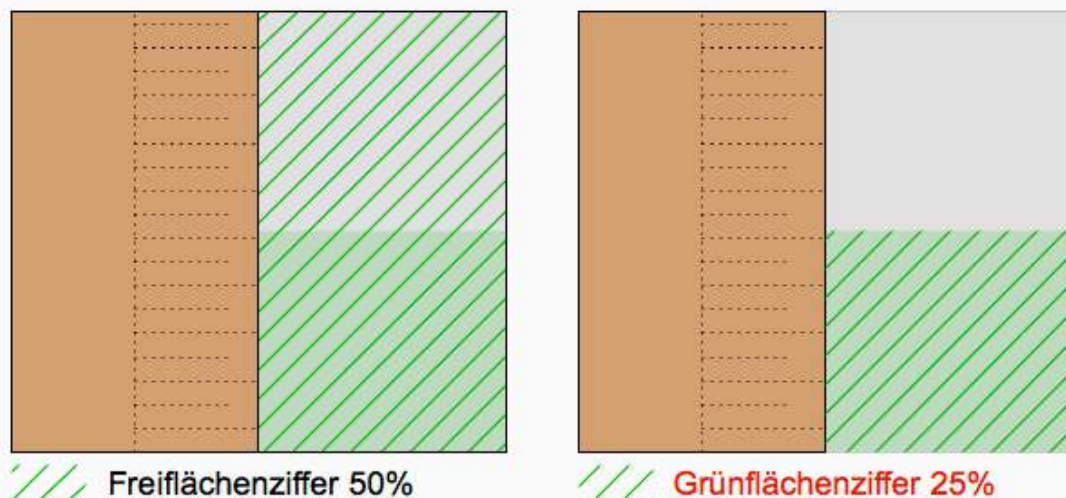
** Spiel- und Ruheflächen können Teil der Grünfläche sein.

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Wohnzonen: Grünflächenziffer

Grünflächenziffer als Ersatz für die Freiflächenziffer

-> Flächen sollen – wenn immer möglich – begrünt werden zur Verbesserung des Mikroklimas und der Siedlungsökologie

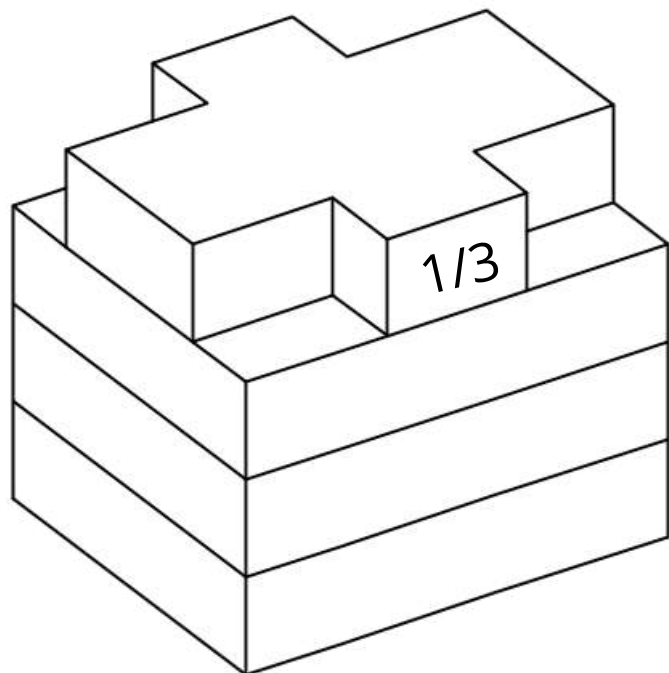


Wohnzone (Art. 19)

- Grünflächenziffer von mind. 20 - 30% in allen Wohnzonen und allen Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
- Reduktion um das Mass des Gewerbeanteils in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

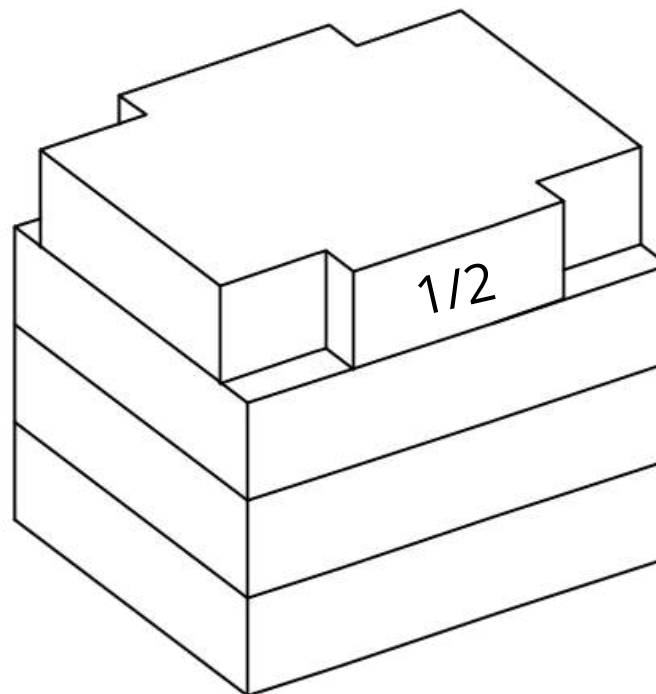
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Attikageschosse



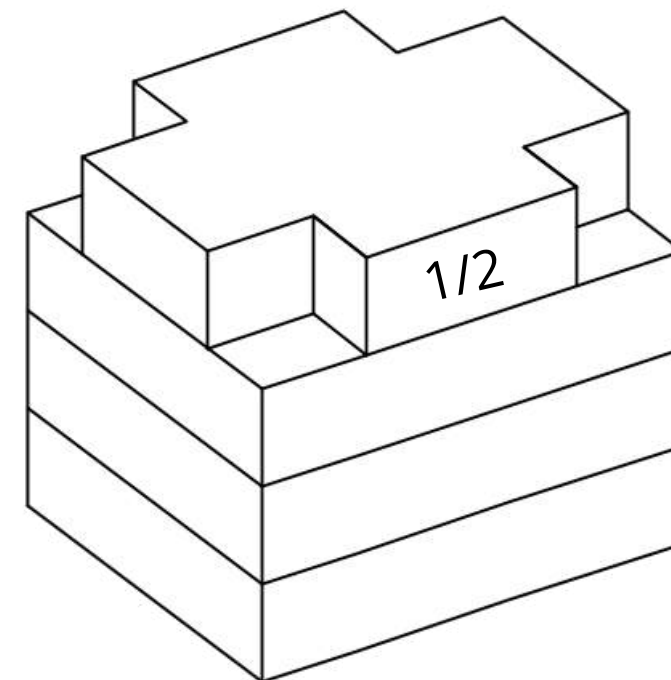
Bisherige Regelung

Zurückversetzung um
 Geschosshöhe, „Dachauf-
 bauten“ max. ein Drittel der
 Fassadenlänge



Neue Regelung gem. PBG

Zurückversetzung um das
 halbe Mass der Geschosshöhe,
 „Dachauf-bauten“ max. die
 Hälfte der Fassadenlänge



Neue Regelung BZO

Zurückversetzung um
 Geschosshöhe, „Dachauf-
 bauten“ max. die Hälfte
 der Fassadenlänge

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Gewerbezone

Art. 23 Nutzweise

In den Gewerbebezonen sind neben den gewerblichen Betrieben der Produktion und der Güterverteilung auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 24 (4) Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

		GE	G
a) Baumassenziffer	max.	3 m ³ / m ²	4 m³ / m² 5 m ³ / m ²
b) Freiflächenziffer	mind.	15 %	10 %
c) Vollgeschosse	max.	2	3
d) Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosszahl	max.	2	2
b) Gebäude- Fassadenhöhe	max.	9.5 m	13.5 m
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig)	max.	Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m.	

Fassadenhöhe mit Attikageschoss Flachdach (giebelseitig) max.

- c) Grundabstand innerhalb der Gewerbezone
- d) Grundabstand gegenüber Wohnzonen

~~h) Gebäudebreite max.~~

² Die Anordnung der anrechenbaren Geschosse ist innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe frei.

GE	G
3.5 m	3.5 m
10.0 m	10.0 m
14.0 m	25.0 m

Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten höchstens um 3.3 m.

Art. 24.1 Bepflanzungen

¹ Pro 5 oberirdische Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.

² Flachdachbauten sind zu begrünen sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden.

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

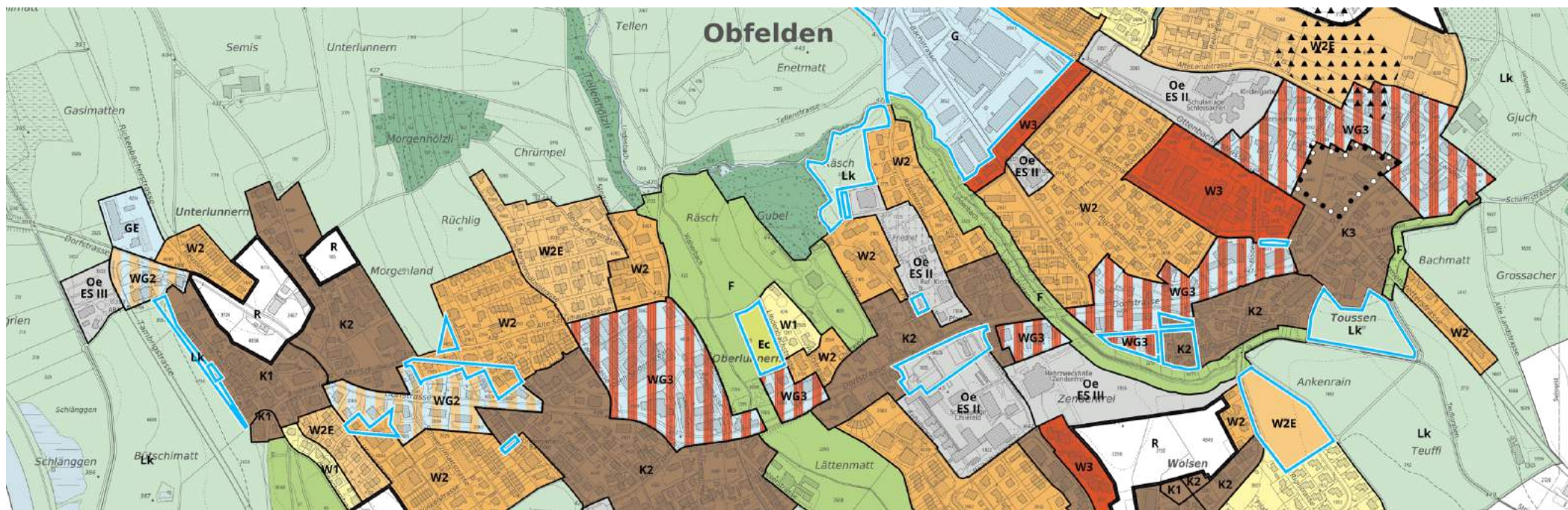
Zone für öffentliche Bauten

Art. 25 (2) Bauweise

¹ Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

² Gebäude haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken ~~die Abstände~~ den Grenzabstand (Grundabstand inkl. allfälliger Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) der betreffenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.

- Konkretisierung
- Kantonale Bauvorschriften:
Grenzabstand min. 3,5m
Fassadenhöhe max. 25m



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Erholungszonen

Art. 25.1 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea Freibad sind Bauten und Anlagen für den Betrieb und Unterhalt des Freibades sowie den Restaurationsbetrieb zulässig.

² In der Erholungszone Eb Hundesport sind Bauten und Anlagen für den Hundeschulbetrieb sowie die Nutzung des Hundesports zulässig. Es dürfen keine Bauten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) angeordnet werden.

³ In der Erholungszone Ec Familiengartenanlage sind Familiengärten sowie die für deren Betrieb und Bewirtschaftung nötigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

⁴ In der Erholungszone Ed Reitsport sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung, der Pferdeausbildung, der pferdegestützten Therapie sowie dem Pferdesport dienen.

Nutzweise und Grundmasse werden für alle Erholungszonen festgelegt

Art. 25.2 Grundmasse

¹ Gegenüber Grundstücken, die in anderen Zonen liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.

² In der Erholungszone Ea Freibad gelten folgende Grundmasse:

Überbauungsziffer	max. 5%
Fassadenhöhe	max. 7.50 m

Zudem sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Besonders gute bauliche und landschaftliche Gestaltung und Einordnung.
- Sicherstellung der erforderlichen Freiräume mit grösstmöglicher Erhaltung des Baumbestandes.

³ In der Erholungszone Eb Hundesport sind nur ein Ersatzbau des bestehenden Gebäudes sowie Klein- und Anbauten zulässig. Die Klein- und Anbauten dürfen in der Summe eine Fläche von 50 m² nicht überschreiten.

⁴ In der Erholungszone Ec Familiengartenanlage sind Gartenhäuser und Schöpfe mit einer maximalen Fläche von 6 m² und einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Betonfundamente sind nicht zulässig.

⁵ In der Erholungszone Ed Reitsport gelten folgende Grundmasse:

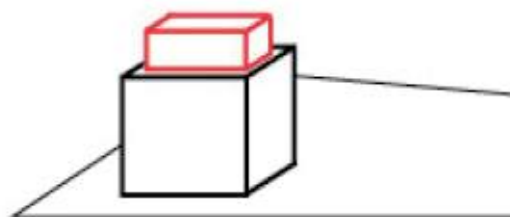
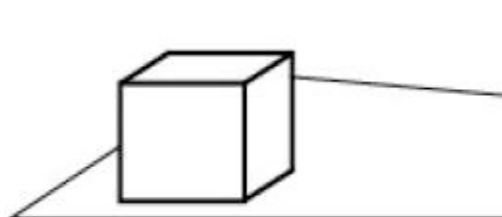
Überbauungsziffer	max. 10%
Fassadenhöhe	max. 7.50 m

Zudem sind die Anforderungen gemäss Art. 26.2 BZO zu erfüllen.

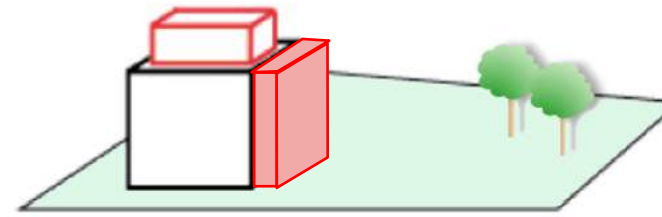
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Arealüberbauungen

- Zweck: Neue Wohnüberbauungen von hoher Gesamtqualität und allfällige spätere Anpassungen mit denselben Qualitätsansprüchen fördern/sichern
- Zulässigkeit: Zonen W2E, W2, W3, WG2 und WG3
- Mindestarealfläche: 3000 m² in 2-geschossigen Zonen und 4000 m² in 3-geschossigen Zonen
- Bonus: max. 15 %, wenn die definierten Kriterien erfüllt werden



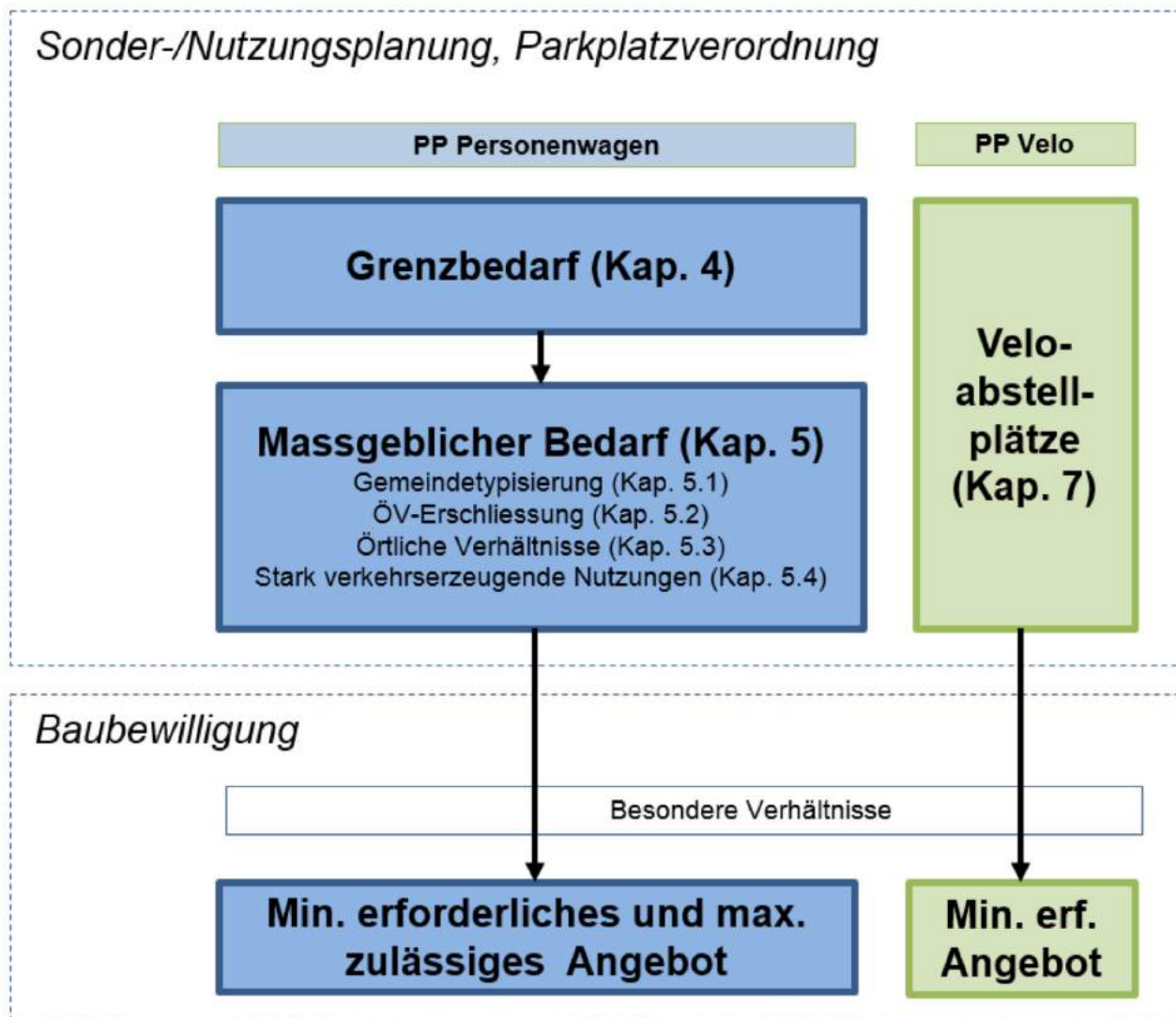
Verdichtung nach
Regelbauweise



Verdichtung Arealüberbauung
+15% Bonus für Qualität,
ökologische Bauweise und
fortschrittliche Energielösung

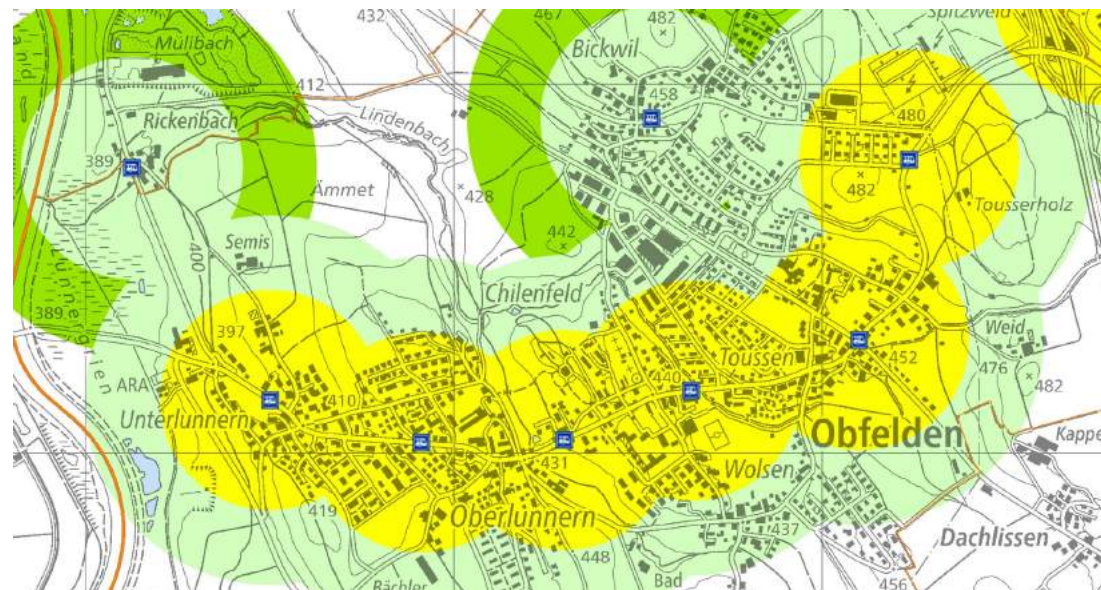
KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Autoabstellplätze - Prinzip



¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
ÖV-Güteklasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	100	45	50
Klasse D	100	60	70
Keine Güteklasse	100	90	90

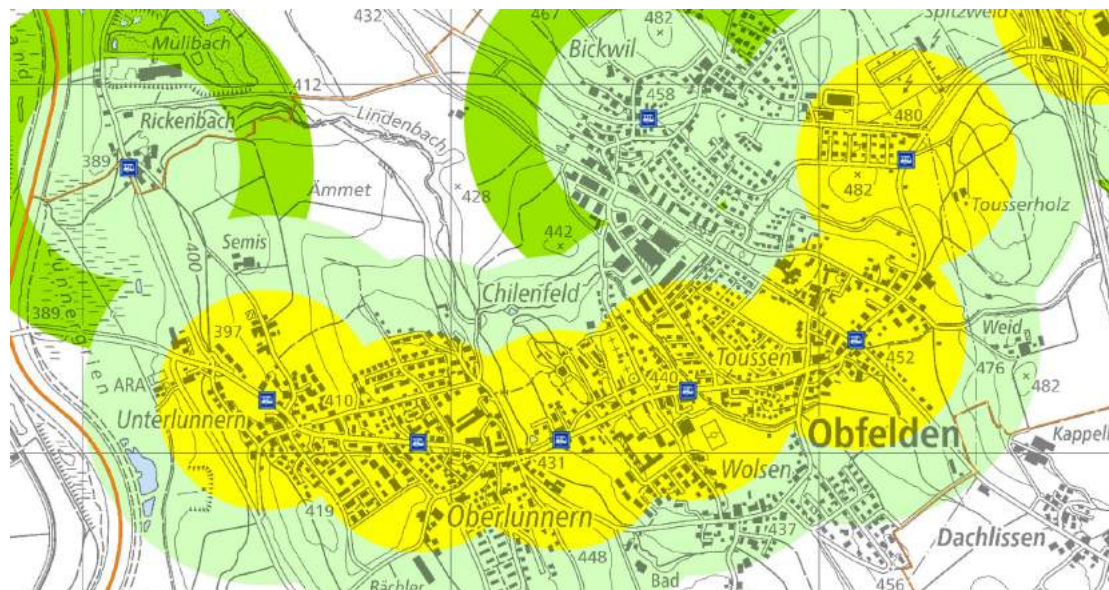


KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Autoabstellplätze - Prinzip

¹ Auf Basis der aktuell geltenden Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beträgt der massgebliche Bedarf an Autoabstellplätzen:

	Bewohner	Beschäftigte	Besucher und Kunden
ÖV-Güteklasse	min. (%)	min. (%)	min. (%)
Klasse C	100	45	50
Klasse D	100	60	70
Keine Güteklasse	100	90	90



Normbedarf (MFH)

50 Wohnungen:

Bewohner 1.5 PP/Wohnung
 Besucher 1 PP/4 Wohnungen
 75 PP

Massgeblicher Bedarf

ÖV-Güteklasse: C

Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher
min. 100 %	min. 50 %	max.	max.
= 75 PP	= 3.75 PP	nicht beschränkt	
	≈ 4 PP		

min. 79 PP

max. nicht beschränkt

Normbedarf (EFH)

50 Einfamilien- und Reihenhäuser:

Bewohner 2 PP/Wohnung
 Besucher 1 PP/4 Wohnungen
 100 PP

Massgeblicher Bedarf

ÖV-Güteklasse: C

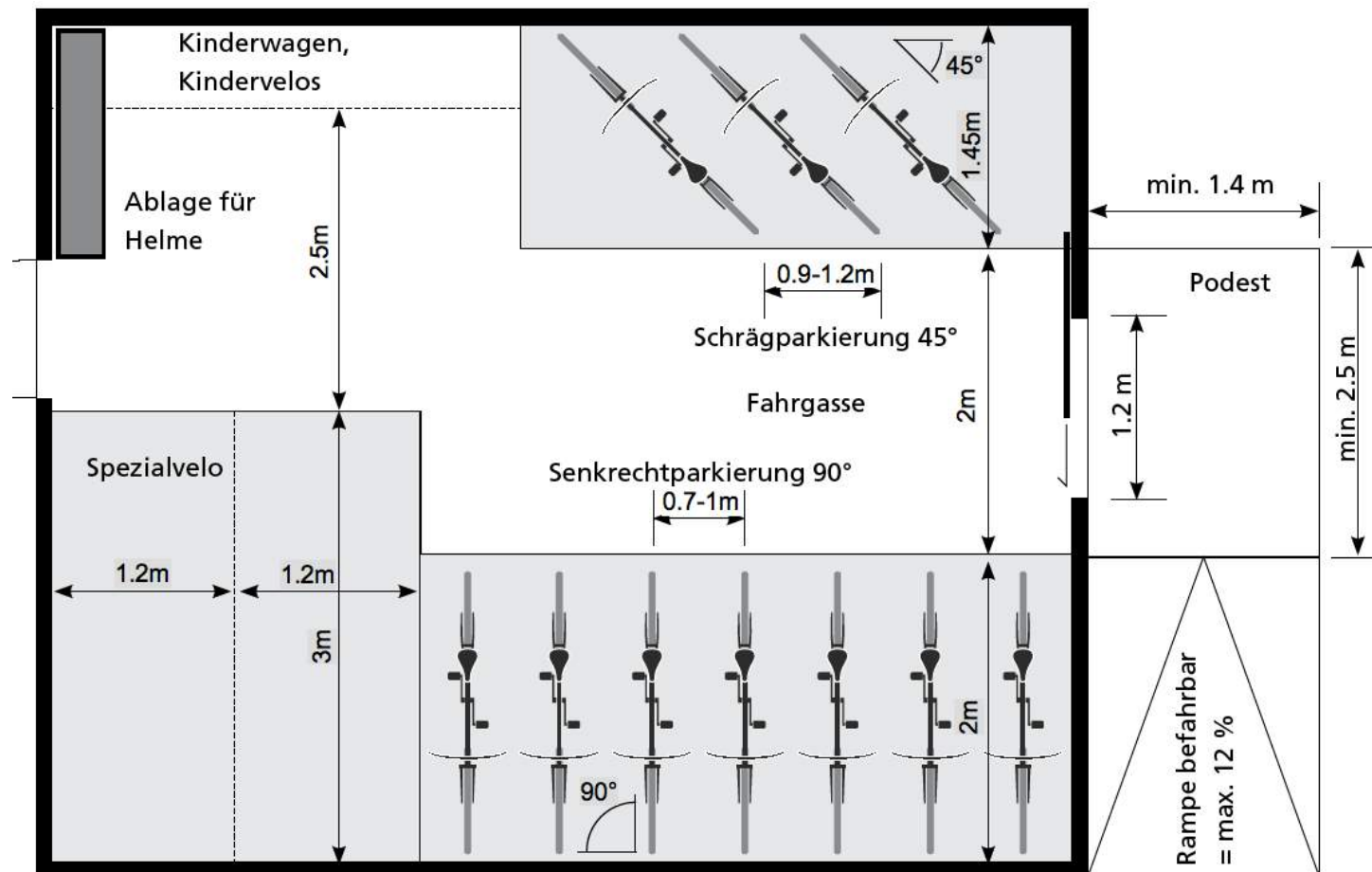
Bewohner	Besucher	Bewohner	Besucher
min. %	min. 50 %	max.	max.
= 100 PP	= 0 PP	nicht beschränkt	

min. 100 PP

max. nicht beschränkt

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Veloabstellplätze



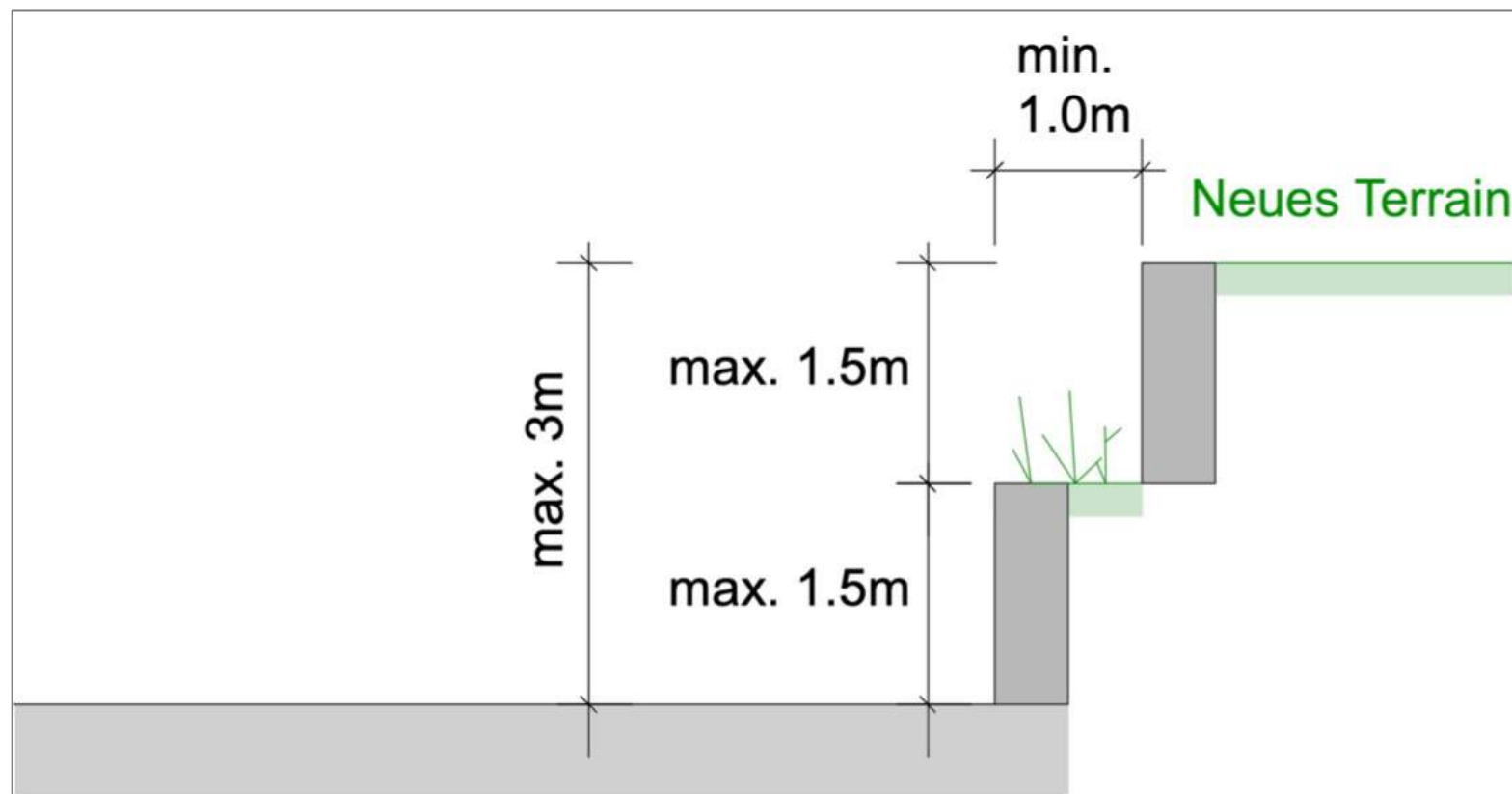
Die bestehenden Grundsätze der Baukommission werden in BZO aufgenommen.

Minimal muss für Wohnungen 1 Veloabstellplatz (VP) pro 40 m² massgebliche Geschossfläche erstellt werden.

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Abgrabungen und Aufschüttungen

- Terrainveränderungen sind möglichst dem umliegenden Gelände anzupassen und müssen sich gut in das Ortsbild einordnen.



- Stützmauern werden stärker beschränkt

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Begrünung und Siedlungsrand

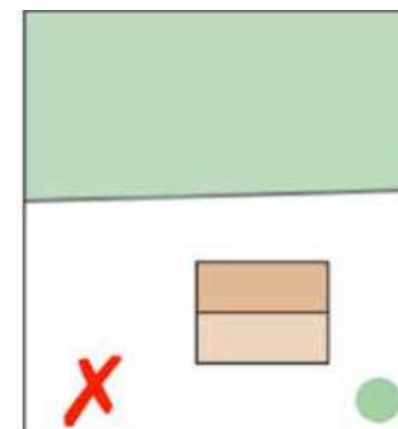
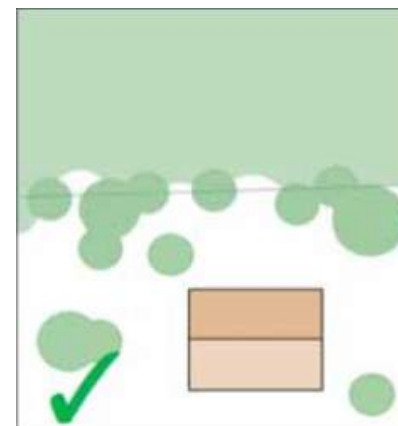
Art. 41.1 Begrünung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

² Die Aussaat, Pflanzung, Züchtung oder sonstige Verbreitung von invasiven Neophyten ist verboten. Verbindlich ist die schwarze Liste der Stiftung Info Flora.

Art. 41.2 Siedlungsrand

Die Siedlungsränder sind grundsätzlich so zu gestalten, dass ein fließender, offener Übergang in die freie Landschaft entsteht. Stützmauern und Sichtschutzhecken sind auf ein Minimum zu beschränken. Es sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Bei Bäumen und Sträuchern sollen nur Wildformen gepflanzt werden.



KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Mehrwertprognose

5B MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 41b Kommunalen Mehrwertausgleich

¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 30 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

⁴ Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

separate Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich»

- Festsetzung durch Gemeindeversammlung am 7. Dezember 2021
- Genehmigung durch Kanton am 28. März 2022
- Inkrafttreten am 12. Oktober 2022

KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG

Mehrwertprognose

Kantonale Mehrwertprognose: Fr. 2.6 Mio.

Kommunale Mehrwertprognose: **ca. Fr. 4.2 Mio.**; mögliche Einnahmen zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichs-Fonds: **ca. 0.4 Mio.**

Die betroffenen EigentümerInnen werden während der öffentlichen Auflage schriftlich über den ermittelten Mehrwert informiert. Es besteht die Möglichkeit sich im Rahmen der öffentlichen Auflage zu dieser Prognose zu äussern.

FRAGERUNDE

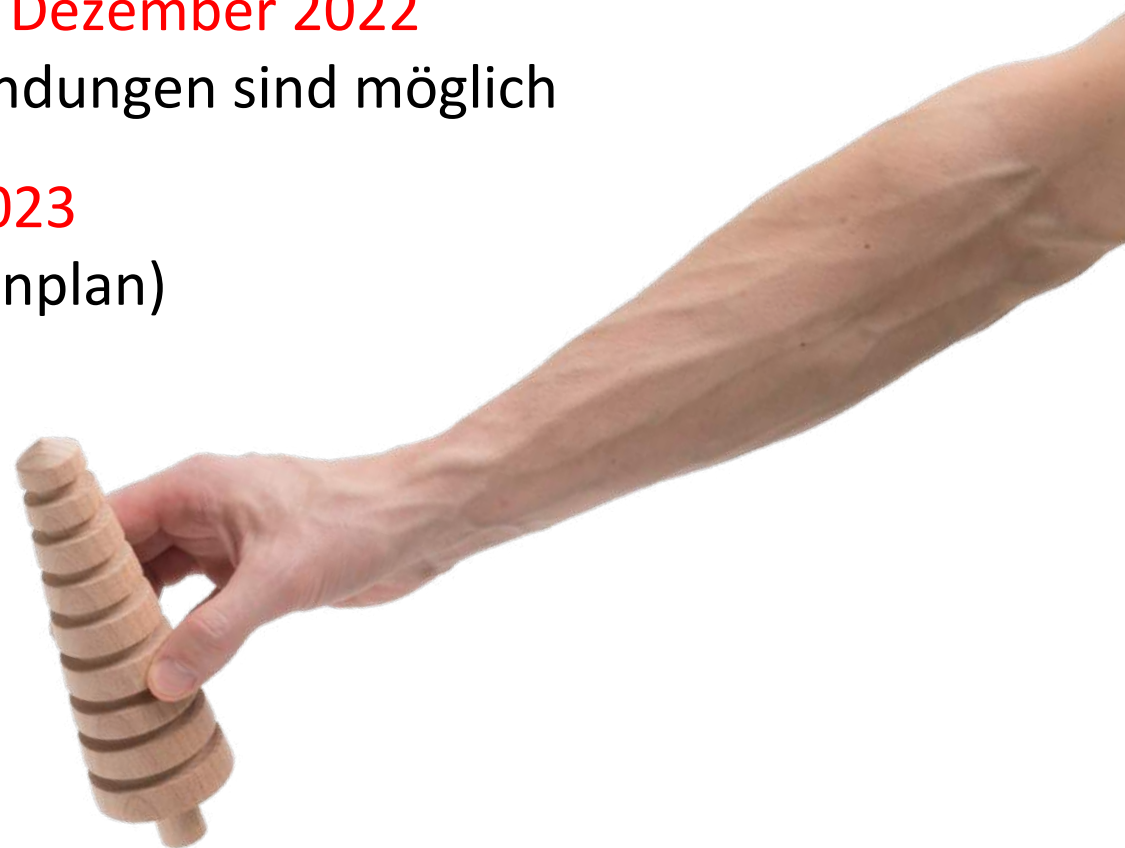


MITWIRKUNG UND AUSBLICK

HINWEISE ZUR WEITEREN MITWIRKUNG

Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten

- Website www.obfelden.ch
→ Unterlagen abrufbar, Präsentation wird zeitnah aufgeschaltet
- Öffentliche Auflage vom 18. Oktober 2022 bis 19. Dezember 2022
→ Unterlagen liegen auf, Anregungen und Einwendungen sind möglich
- Gemeindeversammlung voraussichtlich im Juni 2023
→ Festsetzung der Nutzungsplanung (BZO + Zonenplan)



**HERZLICHEN DANK FÜR IHR INTERESSE
UND KOMMEN SIE GUT NACH HAUSE!**

